

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

Bản án số: 177/2023/DS-PT

Ngày 31 tháng 7 năm 2023

V/v tranh chấp “Yêu cầu khắc phục vi phạm trong xây dựng nhà ở”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hà.

Các Thẩm phán:

Ông Cao Minh Lễ

Ông Trương Văn Hai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 102/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023 về việc tranh chấp “Yêu cầu khắc phục vi phạm trong xây dựng nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 125/2023/QĐPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Lôi Thị Q, sinh năm 1963;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lôi Thị D, sinh năm 1959, nơi cư trú: Số 259/10A Phạm Hùng, phường 9, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/5/2023 (Có mặt).

1.2 Ông Châu Văn B, sinh năm 1953 (Xin vắng mặt);

Cùng cư trú: Số 99A, đường TĐT, khóm LT A, phường LT, thị xã TC, tỉnh AG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lôi Văn Đức là Luật sư của Văn phòng luật sư Hùng Đức thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình Qu, sinh năm 1959 (Có mặt);

Nơi cư trú: Số 87, đường TĐT, khóm LT A, phường LT, thị xã TC, tỉnh AG.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960 (Có mặt);

Nơi cư trú: Số 87, đường TĐT, khóm LT A, phường LT, thị xã TC, tỉnh AG.

4. Người kháng cáo: ông Châu Văn B và bà Lôi Thị Q là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Châu Văn B và bà Lôi Thị Q trình bày:

Năm 2014, ông Châu Văn B và bà Lôi Thị Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01995 QSDĐ/Ea do Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu cấp ngày 30/11/2004 mang tên Lôi Thị Q và Châu Văn B diện tích 102,20m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01693 QSDĐ/aD do Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu cấp ngày 01/11/2001 mang tên Lôi Thị Q diện tích 176m², tọa lạc tổ 17, khóm Long Thạnh A, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Năm 2008, ông B và bà Q xây dựng căn nhà cấu trúc BTCT, vách gạch, mái ngói, 03 tầng, nhà cấp 2A có diện tích 278,20m² gắn liền với phần đất nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 00427 ngày 05/01/2009 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu (Nay là thị xã Tân Châu) cấp mang tên Lôi Thị Q và Châu Văn B.

Năm 2019 - 2020, vợ chồng ông Nguyễn Đình Qu và bà Nguyễn Thị H xây dựng căn nhà 03 tầng (cấu trúc BTCT, vách gạch, mái bằng) trên phần đất liền kề giáp ranh với phần đất của ông B và bà Q.

Trong quá trình xây dựng nhà, ông Qu đã vi phạm trong xây dựng nhà ở như: Ban công tầng 2, làm gờ bó tầng không đúng quy cách để nước chảy tạt sang nhà ông B và bà B; các cửa sổ tầng 2, tầng 3 (10 cửa sổ gắn kiếng) dọc theo nhà ông Qu và bà H cách ranh đất nhà ông B và bà Q 0,8m là không đúng quy chuẩn xây dựng (2m) nên ảnh hưởng tia nhìn trực tiếp từ 10 cửa sổ nhà ông Qu và bà H sang các cửa chính nhà ông B và bà Q.

Ông B và bà Q yêu cầu ông Nguyễn Đình Qu và bà Nguyễn Thị H: Xây bít 10 cửa sổ (tầng 2, tầng 3) dọc theo nhà ông Qu và bà H để tránh tia nhìn trực tiếp sang nhà ông B, bà Q và xây đường chỉ viền chạy dọc theo gờ bó tầng của tầng 2 để chặn nước chảy sang nhà ông B và bà Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận ông Qu và bà H tự nguyện dán decal đối với 6 cửa sổ (3 cửa sổ tầng 2 và 3 cửa sổ tầng 3).

Bị đơn là ông Nguyễn Đình Qu và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ông Qu và bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH11192 do Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu cấp ngày 13/01/2021 cho ông

Nguyễn Đình Qu và Nguyễn Thị H diện tích 302,7m², tọa lạc tại khóm Long Thanh A, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Năm 2020, ông Qu và bà H xây dựng căn nhà có cấu trúc BTCT, vách gạch, mái ngói, 03 tầng, nhà cấp 2A cất trên phần đất diện tích 278,20m² và đã xây dựng căn nhà cấu trúc BTCT, vách gạch + BTCT, mái bằng, 03 tầng nhà cấp 2.1, diện tích xây dựng 205,2m², diện tích sàn 563,2m² đã được Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu cấp Giấy phép xây dựng ngày 28/9/2020.

Quá trình xây dựng nhà, ông Qu và bà H đã thực hiện đúng theo hồ sơ thiết kế, có giấy phép xây dựng:

Hệ thống thoát nước mưa trên mái và nóc nhà của ông Qu, bà H đều có ống thoát nước chảy ra trước sân theo hồ sơ thiết kế nên không ảnh hưởng thoát nước chảy sang nhà ông B và bà Q.

Đối với 10 cửa sổ (tầng 2, tầng 3) của nhà ông Qu, bà H thực hiện đúng theo quy định của Luật xây dựng, Luật dân sự, quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01/2008/BXD của Bộ xây dựng và bản thiết kế đã được phê duyệt nên không vi phạm trong xây dựng nhà ở.

Ông Qu và bà H không đồng ý theo yêu cầu của ông B và bà Q.

Ông Qu có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Lôi Thị Q tưới cây kiềng không được văng nước qua nhà ông Qu, vì bà Q tưới cây hằng ngày và ngày 02 lần. Yêu cầu bà Q phải cắt tỉa cây kiềng, không để cây kiềng xâm phạm không gian nhà ông Qu. Tại phiên tòa, ông Qu xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận ông Qu và bà H tự nguyện dán decal đối với 6 cửa sổ (3 cửa sổ tầng 02 và 3 cửa sổ tầng 03).

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc bổ sung ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, thể hiện:

Thoát nước tầng 2 (gờ bó tầng);

+ Phần trong: Có hệ thống thu nước (tính từ tường nhà ra lan can);

+ Phần ngoài: Không có hệ thống thu nước (tính từ lan can trở ra gờ phân tầng).

Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tân Châu lập ngày 24/11/2021 và ngày 13/4/2022 thể hiện:

+ Các điểm 12 đến 15, 13 đến 14 là khoảng cách từ nhà ông Qu (cửa sổ) đến ranh đất giữa ông Qu và bà Q lần lượt là 1,20m; 1,07m.

+ Tầng 2 nhà ông Qu: Khoảng cách từ vách nhà đến lan can là 0,49m, khoảng cách từ lan can đến gờ phân tầng là 0,40m.

+ Khoảng cách từ gờ phân tầng đến ranh đất ông Qu tại điểm 14, 15 lần lượt là 0,31m; 0,18m,

+ Chiều cao hàng rào nhà ông Qu có kích thước là 3.30m

+ Các điểm 16, 17, 19, 20, 21 là nhà của bà Q, khoảng cách từ nhà bà Q tới ranh đất là 1,70m.

+ Độ cao từ gờ phân tầng tầng 2 đến mặt đất là 8,40m.

Báo cáo giám định công trình xây dựng công trình nhà ở gia đình, địa điểm phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang số 17.8/BCGD.TVGT ngày 17 tháng 8 năm 2022 như sau:

1/ Tầng 2 có ‘Gờ phân tầng’ hiện trạng xây dựng khi nước tự nhiên từ trên cao xuống gờ phân tầng có chảy sang làm ảnh hưởng nhà và bất động sản bên nhà ông B và bà B?

Nhà ông Nguyễn Đình Qu và bà Nguyễn Thị H có bố trí hệ thống thoát nước. Tuy nhiên, các cấu kiện như lan can, gờ phân tầng nằm ngoài trời với độ cao cách mặt đất từ 4,25m đến 8,15m (bản vẽ MD-05; MD-08), khoảng cách từ gờ phân tầng đến ranh từ 0,18m đến 0,31m (Bản trích đo hiện trạng khu đất, bản vẽ CT-14 chi tiết CT-04 và chi tiết C). Do đó, khi nước tự nhiên từ trên cao xuống sẽ chảy sang làm ảnh hưởng nhà ông B và bà B.

2/ Tầng 2, tầng 3 mỗi tầng đều có 05 cửa sổ (dọc bên hông nhà từ trước ra sau) nhìn sang nhà ông B và bà Q. Việc trở cửa sổ như hiện trạng có ảnh hưởng tia nhìn trực tiếp vào nhà của ông B và bà Q?

Các cửa sổ tầng 2, tầng 3 (dọc bên hông nhà từ trước ra sau) cách ranh đất giữa ông Qu và bà B từ 1,07m đến 1,2m (Bản trích đo hiện trạng khu đất), cách mặt đất từ 4,25m đến 8,15m (Bản vẽ MD-08, C-02, C-03) và hàng rào hiện trạng cao từ 02m đến 3,3m (Bản trích đo hiện trạng khu đất). Do đó, từ các cửa sổ tầng 2, tầng 3 nhà ông Qu có thể nhìn trực tiếp sang nhà của ông và bà B.

3/ Theo hiện trạng xây dựng nêu trên có phù hợp qui định của pháp luật về quy chuẩn xây dựng không?

Theo mục 2.6.8 QCVN 01:2019/BXD qui định mọi hoạt động công trình không làm ảnh hưởng đến công trình bên cạnh.

Theo mục 6.4.3 của TCVN 9411-2012 qui định: Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0m trở lên.

Theo mục 6.4.8.4 của TCVN 9411-2012 qui định: Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy điều hòa), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

Do đó, hiện trạng xây dựng đối với căn nhà ông Nguyễn Đình Qu và bà Nguyễn Thị H không phù hợp Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

Công văn số 531/QLĐT-XD ngày 06/5/2022 của Phòng Quản lý Đô thị thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang có nội dung:

1. Chiều cao cốt nền đến Gờ chắn tường mái là: 8,15m; Gờ chắn tường nhô ra tính từ mép tường là: 0,65m (Gờ mái tường không có chỉ chắn nước mưa)

cách ranh đất là 0,2 m. Như vậy, từ độ cao Gờ chắn tường tầng mái và phần nhô ra, khi có mưa tia nước chảy sang đất bà Lôi Thị Q là có thật.

2. Cửa sổ tầng 1, tầng 2 lần lượt có kích thước (0,3m x 0,6m) và (0,4m x 0,9m) hướng cửa sổ nhìn về phía nhà bà Lôi Thị Q cách ranh đất là 0,9m hướng cửa sổ mở ra, ánh nhìn thấy nội thất nhà bà Lôi Thị Q là có thật. Tuy nhiên, các nội dung trên không gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống sinh hoạt và sức khỏe gì đối với hộ bà Q. Về phía hộ bà Q cũng có tia nhìn cửa sổ hướng về phía ông Qu.

3. Theo hiện trạng kiểm tra thì hộ ông Nguyễn Đình Qu xây dựng vẫn nằm trong thửa đất, không vi phạm lộ giới phù hợp với quy hoạch.

Công văn số 1202/QLĐT, ngày 11/11/2022 của Phòng quản lý đô thị thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang phúc đáp văn bản số 316/TA-VP của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu như sau:

+ Phạm vi áp dụng CTVN 9411:2022 để thiết kế các nhà ở riêng lẻ được xây dựng thành dãy có sự thống nhất về kiến trúc và hệ thống hạ tầng, đáp ứng yêu cầu thiết kế đô thị.

+ Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 26/4/2017 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đề án quy hoạch chung thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang đến năm 2035.

+ Theo văn bản hướng dẫn số 2556/SXD-QH ngày 11/10/2017 của Sở xây dựng về việc hướng dẫn công tác quản lý và cấp phép xây dựng như sau:

1. Điều kiện cấp phép xây dựng: Đối với khu vực có quy hoạch chung nhưng chưa lập (hoặc chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt) quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết thì không được xem xét cấp giấy phép xây dựng (tức là không căn cứ vào quy hoạch chung được phê duyệt để xem xét cấp phép xây dựng) trừ khu vực có quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành.

Do vậy, việc căn cứ vào đề án quy hoạch chung thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 26/4/2017 để xem xét cấp giấy phép xây dựng là chưa phù hợp với quy định của Điều 91 Luật xây dựng và các văn bản hướng dẫn dưới Luật về cấp phép xây dựng.

2. Phòng Quản lý đô thị đã tham mưu UBND thị xã cấp phép theo đúng hướng dẫn của quyết định 106/2016/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh An Giang; ban hành bằng quy định về cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Biên bản xem xét, thẩm định ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu thể hiện: Tại thời điểm xem xét, thẩm định ranh đất giữa ông Nguyễn Đình Qu với bà Lôi Thị Q, phía phần đất của bà Lôi Thị Q có trồng 02 cây gồm một cây nhãn và một cây khế sát ranh đất của ông Nguyễn Đình Qu, cây khế của bà Q dấu vết để lại đã tía cắt cành mà trước đó đã nhô qua không

gian phần đất của ông Qu (đã cắt tĩa cành), cây nhãn của bà Q vẫn còn 03 nhánh đưa sang đất của ông Qu (chưa cắt tĩa), cây và các cành nhãn nằm trên hành lang lộ giới nên không có tranh chấp. Tại thời điểm xem xét, thẩm định không xác định được bà Lôi Thị Q tưới cây kiểng văng nước sang nhà ông Qu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 227, Điều 157, Điều 158, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 175, khoản 1 Điều 176, Điều 251 Bộ luật Dân sự. Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lôi Thị Q và ông Châu Văn B.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lôi Thị Q và ông Châu Văn B yêu cầu ông Nguyễn Đình Qu và bà Nguyễn Thị H bít 10 cửa sổ của tầng 2 và tầng 3 nhà ông Qu với bà H.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lôi Thị Q và ông Châu Văn B yêu cầu ông Nguyễn Đình Qu và bà Nguyễn Thị H xây đường chỉ gờ phân tầng nhà ông Qu với bà H.

Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Đình Qu yêu cầu bà Lôi Thị Q tưới cây kiểng văng nước qua nhà ông Qu và yêu cầu bà Q cắt tĩa cây kiểng, để cây kiểng xâm phạm không gian nhà ông Qu.

Về chi phí tố tụng; đo đạc, xem xét, thẩm định: Bà Lôi Thị Q và ông Châu Văn B phải chịu 19.575.000 đồng (Đã chi xong).

Ông Nguyễn Đình Qu phải chịu 700.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định. Đã chi xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lôi Thị Q phải chịu 300.000 đồng tiền án phí, bà Q được chuyển 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sang theo biên lai thu số TU/2019/0005440 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu, bà Q phải nộp thêm 100.000 đồng. Ông Châu Văn B được xét miễn toàn bộ tiền án phí;

Ông Nguyễn Đình Qu, bà Nguyễn Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 3 năm 2023 ông Châu Văn B và bà Lôi Thị Q nộp Đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu yêu cầu buộc ông Qu và bà H phải làm gờ chỉ chặn nước tại gờ phân tầng tầng 2 đúng quy cách để nước không chảy qua nhà ông bà; 10 cửa sổ từ tầng 2 và tầng 3 phải xây bít lại bằng gạch.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 52/QĐ-VKS-DS ngày 13/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu đã Quyết định:

1. Kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

2. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lôi Thị Q, ông Châu Văn B về việc yêu cầu ông Nguyễn Đình Qu, bà Nguyễn Thị H có biện pháp khắc phục ngăn không cho nước từ gờ chắn tường (Gờ phân tầng tầng 2) chảy qua bất động sản của bà Lôi Thị Q, ông Châu Văn B.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn: Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Quý, ông B và Kháng nghị số 52/QĐ-VKS-DS ngày 13/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu. Buộc ông Qu và bà H phải có biện pháp khắc phục ngăn không cho nước từ gờ chắn tường (Gờ phân tầng tầng 2) chảy qua bất động sản của bà Quý, ông B và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là ông Qu và bà H tự nguyện dán decal đối với 6 cửa sổ (3 cửa sổ tầng 02 và 3 cửa sổ tầng 03 của căn nhà ông Qu, bà H).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 phúc xử: Chấp nhận Kháng nghị số 52/QĐ-VKS-DS ngày 13/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu và một phần kháng cáo của ông B, bà Quý; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu theo hướng công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc bị đơn dán decal 06 cửa sổ (03 cửa sổ tầng 2 và 03 cửa sổ tầng 3 nhà ông Qu, bà H) và buộc ông Qu, bà H phải có biện pháp khắc phục ngăn không cho nước từ gờ bó tầng tầng 2 chảy qua bất động sản của bà B và ông B.

Nguyên đơn và bị đơn chịu chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn và bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Châu Văn B và bà Lôi Thị Q kháng cáo trong thời hạn luật định nên đủ cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của ông bà theo trình tự phúc thẩm.

Bà Lôi Thị Q ủy quyền cho bà Lôi Thị D theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/5/2023. Sự ủy quyền của các đương sự phù hợp với Điều 138 và Điều 140 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Châu Văn B có yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa phù hợp với khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Sau khi xem xét Đơn kháng cáo của ông B, bà Quý và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các căn nhà của ông B, bà Q và ông Qu, bà H xây dựng đều được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng và được xây dựng trong khuôn viên phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp.

[2.1] Xét kháng cáo của bà Q và ông B yêu cầu ông Qu và bà H xây dựng đường chỉ ngăn không cho nước từ gờ chắn tường (Gờ phân tầng tầng 2) chảy sang bất động sản của bà Q và ông B.

Căn cứ Công văn số 531/QLĐT-XD ngày 06/5/2022 của Phòng quản lý đô thị thị xã Tân Châu có nội dung: “1. Chiều cao cốt nền đến Gờ chắn tường mái là 8,15m; Gờ chắn tường nhô ra tính từ mép tường là 0,65m (Gờ mái tường không có chỉ chắn nước mưa) cách ranh đất là 0,2m. Như vậy, từ độ cao Gờ chắn tường tầng mái và phần nhô ra, khi có mưa tia nước chảy sang đất bà Q là có thật”.

Căn cứ Báo cáo giám định công trình xây dựng, công trình nhà ở gia đình số 17.8/BCGD.TVGT ngày 17 tháng 8 năm 2022 có nội dung: “Nhà ông Qu và bà H có bố trí hệ thống thoát nước. Tuy nhiên, các cấu kiện như lan can, gờ phân tầng nằm ngoài trời với độ cao cách mặt đất từ 4,25m đến 8,15m (bản vẽ MD-05; MD-08), khoảng cách từ gờ phân tầng đến ranh từ 0,18m đến 0,31m (Bản trích đo hiện trạng khu đất, bản vẽ CT-14 chi tiết CT-04 và chi tiết C). Do đó, khi nước tự nhiên từ trên cao xuống sẽ chảy sang làm ảnh hưởng nhà ông B và bà B. Theo mục 6.4.8.4 Tiêu chuẩn Việt Nam 9411-2012 qui định: Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy điều hòa), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh”.

Theo B bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2020 và ngày 24/3/2022 thể hiện tại tầng 2 (gờ phân tầng) phần ngoài không có hệ thống thu nước (tính từ lan can trở ra gờ phân tầng) và Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/4/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Tân Châu thể hiện khoảng cách từ gờ phân tầng đến ranh đất ông Qu lần lượt là 0,31m và 0,18m.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Qu và bà H thừa nhận khi trời mưa lớn nước mưa có văng từ nhà của ông bà qua nhà của ông B, bà B.

Như vậy, có cơ sở xác định khi nước tự nhiên từ trên cao xuống sẽ chảy sang bất động sản làm ảnh hưởng đến nhà của bà Quý và ông B. Do đó, bà Quý và ông B kháng cáo yêu cầu ông Qu và bà H phải có biện pháp khắc phục ngăn không cho nước từ gờ chắn tường (Gờ phân tầng tầng 2) chảy qua bất động sản của bà Quý, ông B là có cơ sở, phù hợp với Điều 250 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của ông B và bà Q yêu cầu ông Qu và bà H phải xây bít 10 cửa sổ (tầng 2, tầng 3) dọc theo nhà ông Qu và bà H để tránh tia nhìn trực tiếp sang nhà ông B và bà Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận ông Qu và bà H tự nguyện dán decal nhằm hạn chế tia nhìn trực tiếp đối với 6 cửa sổ gồm có 3 cửa sổ tầng 02 và 3 cửa sổ tầng 03 tính từ phía trước ra phía sau căn nhà của ông Qu và bà H. Sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự phù hợp với Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Các phần khác của bản án các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị nên được giữ nguyên.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Quý, ông B và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang như ý kiến của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Quý đã nộp 19.575.000 đồng và ông Qu đã nộp 700.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá. Do chấp nhận một phần kháng cáo của bà Quý, ông B nên mỗi bên phải chịu 10.137.500 đồng. Ông Qu và bà H phải trả lại cho bà Quý và ông B số tiền 9.437.500 đồng và được khấu trừ vào 700.000 đồng tạm ứng đã nộp. Bà Quý và ông B phải nộp số tiền 10.137.500 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà Quý, ông B được chấp nhận một phần nên bà Quý, ông B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Quý và ông B được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Qu và bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông bà là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử thống nhất miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Qu và bà H.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Về yêu cầu kháng cáo của bà Quý, ông B được chấp nhận nên bà Quý, ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 300, Điều 315 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 175, Điều 176, Điều 250 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lôi Thị Q, ông Châu Văn B và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lôi Thị Q và ông Châu Văn B.

Buộc ông Nguyễn Đình Qu và bà Nguyễn Thị H phải có biện pháp khắc phục ngăn không cho nước từ gờ chắn tường (Gờ phân tầng tầng 2) chảy qua bất động sản của bà Lôi Thị Q và ông Châu Văn B.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự: Ông Nguyễn Đình Qu và bà Nguyễn Thị H tự nguyện dán decal đối với 6 cửa sổ gồm 3 cửa sổ tầng 2 và 3 cửa sổ tầng 3 tính từ phía trước ra phía sau căn nhà của ông Nguyễn Đình Qu và bà Nguyễn Thị H.

4. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Đình Qu yêu cầu bà Lôi Thị Q về tưới cây kiếng văng nước qua nhà ông Nguyễn Đình Qu và yêu cầu bà Lôi Thị Q cắt tỉa cây kiếng không để cây kiếng xâm phạm không gian nhà ông Nguyễn Đình Qu.

5. Về chi phí tố tụng:

5.1 Ông Nguyễn Đình Qu và bà Nguyễn Thị H phải nộp số tiền 10.137.500 đồng chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá. Chi phí được khấu trừ vào 700.000 đồng tiền tạm ứng do ông Qu, bà H đã nộp.

Ông Nguyễn Đình Qu và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Lôi Thị Quý và ông Châu Văn B số tiền 9.437.500 đồng.

5.2 Bà Lôi Thị Q và ông Châu Văn B phải nộp số tiền 10.137.500 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1 Bà Lôi Thị Q và ông Châu Văn B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Quý được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005440 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu.

6.2 Ông Qu và bà H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lôi Thị Q và ông Châu Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS TX Tân Châu;
- TAND Huyện;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thúy Hà