

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: 24/2023/DS-ST

Ngày 13/3/2023

V/v “*Tranh chấp không gian giữa
các bất động sản liền kề*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Vũ Linh**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông **Bùi Thanh Trí**.

2/ Ông **Nguyễn Văn Sang**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Thị Hạnh Nhung** – Thư ký Tòa án nhân dân quận C, thành phố C.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:* Ông **Tô Minh Phú** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 13 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 121/2021/TLST-DS ngày 21/5/2021 về việc “*Tranh chấp không gian giữa các bất động sản liền kề*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 63/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Mỹ Th**, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 4A6 tổ 11, khu vực 4, phường H, quận C, thành phố C.

2. *Bị đơn:* Bà **Trần Ngọc S**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 5B/6 tổ 11, khu vực 4, phường H, quận C, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà S: Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1982 (Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2022) (Có mặt).

Địa chỉ: Số 253AC2 đường số 4, KDC Cái Sơn – Hàng Bàng, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố C (Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2022).

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

3.1. Ông Lê Văn S, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 4A6 tổ 11, khu vực 4, phường H, quận C, thành phố C.

3.2. Bà Lê Văn S, sinh năm 1959 (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 5/6 khu vực 4, phường H, quận C, thành phố C.

3.3. Ông Trần Văn M, sinh năm 1978 (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 5D/6 khu vực 4, phường H, quận C, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ Th trình bày và yêu cầu:* Bà là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 335, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại khu vực 4, phường H, quận C, thành phố C. Trong quá trình sử dụng thì phía bà Trần Ngọc S (chủ sử dụng của thửa đất số 567, tờ bản đồ số 15) đã xây dựng nhà, cụ thể là phần tường nhà bà S lấn sang không gian có chiều ngang khoảng 0,1m, dài 11,36m, diện tích 1,136m². Bà đã nhiều lần yêu cầu bà S phải đập phần tường nghiêng để trả lại phần diện tích không gian đã lấn chiếm nhưng bà S không đồng ý. Nay, bà khởi kiện yêu cầu bà Trần Ngọc S phải đập bỏ toàn bộ phần tường nhà của bà S lấn qua không gian đã lấn chiếm có chiều ngang khoảng 0,1m, dài 11,36m, diện tích 1,136m² để trả lại không gian cho bà sử dụng.

- *Ông Trần Văn S (đại diện ủy quyền của bị đơn bà Trần Ngọc S) trình bày:* Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thuận thì bị đơn bà S không đồng ý, do bà S không có lấn chiếm phần không gian của nguyên đơn. Căn nhà và đất hiện nay của bà S có nguồn gốc từ ông Trần Văn Minh xây dựng từ năm 2002. Đến năm 2011, ông Minh tặng cho lại ông Trần Văn M, năm 2016 ông M tặng cho lại cho bà S. Như vậy, căn nhà có nguồn gốc của ông Minh xây dựng trước đây, bà S được tặng cho và tiến hành sửa chữa lại vào năm 2019, bà S xác định việc xây dựng nhà của gia đình từ trước đến nay là nằm trong phạm vi ranh giới và phần không gian, không có lấn chiếm phần không gian của nguyên đơn. Trước đây, phía bị đơn cũng có thiện chí giải quyết dứt vụ án nên có thỏa thuận với nguyên đơn bà Thuận, hai bên thống nhất để bà S sẽ tự điều chỉnh, sửa chữa lại bức tường. Sau đó, bị đơn bà S đã khắc phục được một phần bức tường giáp với nguyên đơn, phần còn lại trong quá trình khắc phục thì nguyên đơn bà Thuận cản trở nên chưa thực hiện được.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S trình bày:* Ông S sử dụng thống nhất với phần trình bày của bà Thuận, không có ý kiến gì thêm.

Có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ Th chỉ yêu cầu bà S khắc phục, đập bỏ phần tường nhà còn lại đã nghiêng để trả lại không gian cho bà sử dụng, yêu cầu bị đơn bà S phải chịu toàn bộ chi phí trưng cầu giám định. Ông Trần Văn S (đại diện ủy quyền của bị đơn) có ý kiến là đề nghị ghi

nhận sự tự nguyện của bị đơn bà S được tiếp tục khắc phục phần tường nghiêng còn lại để trả lại không gian cho nguyên đơn bà Thuận, riêng về chi phí trưng cầu giám định phía bà S có ý kiến là chịu 10.000.000đ (Mười triệu đồng), phần còn lại 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) nguyên đơn bà Thuận chịu.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, cũng như tại phiên tòa hôm nay: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định về trình tự, thủ tục tố tụng. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý giải quyết đúng quy định; Tòa án đã tiến hành thủ tục hòa giải, thu thập chứng cứ đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật; thời hạn xét xử chưa đúng quy định; không phát hiện vi phạm.

- Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn đúng quy định; đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M và bà Đinh Ngọc E có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà S được tiếp tục khắc phục phần tường nghiêng còn lại để trả lại phần không gian cho nguyên đơn bà Thuận sử dụng, bởi theo kết quả Báo cáo giám định xây dựng ngày 04/4/2022, Văn bản số: 110/ACI.2022 ngày 10/6/2022 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng ACI và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 của Toà án nhân dân quận C, thể hiện phần tường nhà của bị đơn bà S được xây dựng trên một phần của thửa số 567 và thửa số 12, tờ bản đồ số 15 đã nghiêng sang phần không gian thửa đất số 335 của nguyên đơn, có chiều dài là 11,36m, phần nghiêng một đầu 4cm và một đầu là 7cm, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà S phải khắc phục và đập bỏ phần tường nghiêng để trả lại không gian cho nguyên đơn. Bị đơn bà S đã khắc phục được một phần, tại phiên tòa, nguyên đơn bà Thuận thống nhất cho bà S tiếp tục khắc phục phần tường đã nghiêng theo kết quả giám định để trả lại không gian cho nguyên đơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận nội dung thỏa thuận này. Riêng đối với chi phí trưng cầu giám định do các đương sự không thỏa thuận được nên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ Th cho rằng bà Trần Ngọc S trong quá trình sửa chữa, xây dựng căn nhà

trên phần đất thuộc thửa số 567 và 12 có phần tường nghiêng sang phần không gian của thửa đất số 335, nên bà Thuận khởi kiện yêu cầu bà S đập phần tường nghiêng để trả lại không gian cho bà sử dụng. Quan hệ trong vụ án được xác định là “*Tranh chấp không gian giữa các bất động sản liền kề*”, vụ việc được Tòa án nhân dân quận C thụ lý, giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Đinh Ngọc E và ông Trần Văn M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, xét đây là quyền của đương sự và phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ Th, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện bị đơn bà Trần Ngọc S là chủ sử dụng của thửa đất số 567, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu vực 4, phường H, quận C, thành phố C, nguồn gốc phần đất này là của ông Trần Văn Minh và bà Đinh Ngọc E, ngày 27/6/2016 ông Minh, bà Em lập hợp đồng tặng cho ông Trần Văn M, tại thời điểm tặng cho trên phần đất này có một căn nhà cấp 4, nhưng chưa làm thủ tục công nhận quyền sở hữu theo quy định. Ông Mẫn đã đăng ký chính lý và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04262 ngày 31/8/2016. Ngày 06/9/2016, ông Mẫn lập hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho bà Trần Ngọc S bao gồm căn nhà cấp 4 có trên đất, bà S làm thủ tục cập nhật chính lý vào ngày 19/9/2016.

Ngày 10/6/2019, bà S tiến hành sửa chữa căn nhà đã được tặng cho thì phát sinh tranh chấp với bà Lê Thị Mỹ Th, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện căn nhà mà bà S sửa chữa được xây dựng trên một phần của thửa đất số 567 và có một đoạn dài 3,47m xây dựng trên thửa đất số 12, tờ bản đồ số 15 do ông Trần Văn Minh đứng tên quyền sử dụng (ông Minh là cha của bà S, hiện ông Minh đã chết vào năm 2021). Căn nhà mà bà S tiến hành sửa chữa có một cạnh tiếp giáp với thửa đất số 335, tờ bản đồ số 15 hiện do bà Lê Thị Mỹ Th đứng tên quyền sử dụng. Nguồn gốc thửa đất 335 được tách ra từ thửa số 14 của ông Lê Văn Lợi tặng cho bà Thuận vào ngày 26/4/2011, bà Thuận làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00942 ngày 20/5/2011.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Thuận, bị đơn bà S khai thống nhất phần tường của căn nhà bà S được xây dựng đúng ranh giới của các

bên có từ trước đến nay, các bên thống nhất không tranh chấp ranh đất giữa hai bên, phía nguyên đơn bà Thuận chỉ tranh chấp phần không gian mà bị đơn bà S xây dựng đã lấn chiếm, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 *“Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”*. Cho nên, Hội đồng xét xử chỉ đặt ra xem xét giải quyết về phần không gian giữa các bất động sản liền kề của nguyên đơn, bị đơn theo quy định.

Xét về căn cứ làm cơ sở xác định phía tường mà bị đơn bà S xây dựng có nghiêng, lấn chiếm sang phần không gian thửa đất số 335 của nguyên đơn bà Thuận, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định tổ chức có chức năng về giám định xây dựng, kết quả thể hiện tại Kết luận giám định xây dựng ngày 04/4/2022, Văn bản số: 110/ACI.2022 ngày 10/6/2022 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng ACI xác định phần tường nhà của bà S đã nghiêng sang phần ranh giới chung của hai bên thể hiện tại vị trí N1 là 4cm, N2 là 5cm và N3 là 7cm. Như vậy, có căn cứ xác định phần tường của căn nhà bị đơn bà S xây dựng đã nghiêng sang phần ranh giới chung của hai bên, theo quy định về nguyên tắc trong xây dựng thì người sửa chữa phải có nghĩa vụ *“Khi xây dựng công trình, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản phải tuân theo pháp luật về xây dựng, bảo đảm an toàn, không được xây vượt quá độ cao, khoảng cách mà pháp luật về xây dựng quy định và không được xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản là bất động sản liền kề và xung quanh”* được quy định tại Điều 174 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, theo quy định về quyền của người sử dụng đất trong quá trình xây dựng tại khoản 2 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 *“Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”*. Như vậy, việc bị đơn bà S trong quá trình sửa chữa căn nhà có cạnh giáp với thửa đất số 335 của nguyên đơn bà Thuận đã nghiêng, lấn chiếm không gian thửa đất số 335 của nguyên đơn bà Thuận là chưa đúng với quy định của pháp luật vừa viện dẫn, cho nên Hội đồng xét xử buộc bà S có nghĩa vụ khắc phục, đập bỏ phần tường nghiêng để trả phần không gian cho nguyên đơn bà Thuận là có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại biên bản hoà giải ngày 11/11/2022 (BL 259 và 260) nguyên đơn và bị đơn thống nhất thoả thuận cho bị

đơn bà S trong thời hạn 30 ngày để tự khắc phục phần tường nghiêng. Tuy nhiên, sau khi khắc phục được một phần thì do không thống nhất với nhau về cách thức tiến hành nên yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án. Mặt khác, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 thể hiện phía bị đơn bà S đã khắc phục một phần tường có chiều dài 4,6m, phần chiều dài còn lại 6,76m, chiều cao 2,75m chưa khắc phục. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Thuận có ý kiến chỉ yêu cầu bị đơn bà S có nghĩa vụ khắc phục, đập bỏ phần tường nghiêng còn lại, ông Trần Văn S (đại diện uỷ quyền của bị đơn) thống nhất xin tự nguyện tiếp tục khắc phục phần tường nghiêng còn lại này để trả lại không gian cho bà Thuận sử dụng. Xét đây là nội dung thoả thuận thống nhất giữa nguyên đơn với bị đơn, phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí trưng cầu giám định: Số tiền là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng), nguyên đơn bà Thuận yêu cầu bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này, phía bị đơn có ý kiến chỉ chịu 1/3 tương đương số tiền là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), theo quy định tại khoản 2 Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 “...*Trường hợp kết quả giám định chứng minh yêu cầu trưng cầu giám định chỉ có căn cứ một phần thì người không chấp nhận yêu cầu trưng cầu giám định phải chịu chi phí giám định tương ứng với phần yêu cầu đã được chứng minh có căn cứ*”. Hội đồng xét xử xét thấy, do các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung tranh chấp nên đối với chi phí trưng cầu giám định mỗi bên đương sự phải chịu 1/2 chi phí này tương đương số tiền 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng), do nguyên đơn bà Thuận đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong nên bị đơn bà S có nghĩa vụ nộp lại số tiền phải chịu tại Cơ quan thi hành án để giao trả lại cho nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ Th nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 005524 ngày 01/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố C, bà Thuận đã nộp xong án phí.

Bị đơn bà Trần Ngọc S nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, các Điều

235, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 174 và 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 166 và 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ các Điều 11 và 43 của Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ khoản 8 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ Th.

Ghi nhận sự tự nguyện tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của bị đơn bà Trần Ngọc S về việc khắc phục phần tường còn lại để trả lại phần không gian thuộc một phần của thửa đất số 335, tờ bản đồ số 15 (toạ lạc tại khu vực 4, phường H, quận C, thành phố C) cho nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ Th được trọn quyền sử dụng.

Phần tường khắc phục còn lại có độ nghiêng qua ranh giới chung gồm điểm N1 là 4cm, điểm N2 là 5cm và N3 là 7cm; chiều dài của phần tường còn phải khắc phục là 6,76m, chiều cao đầu giáp Khu tái định cư Trung tâm văn hoá Tây Đô là 2,0m, chiều cao cạnh còn lại là 2,75m.

(Kèm theo Kết luận giám định xây dựng ngày 04/4/2022, Văn bản số: 110/ACI.2022 ngày 10/6/2022 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng ACI và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 của Toà án nhân dân quận C).

Trường hợp bị đơn bà Trần Ngọc S không tự nguyện tiếp tục khắc phục phần tường nghiêng còn lại thì nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ Th có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án để thi hành theo quy định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ Th nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 005524 ngày 01/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố C, bà Thuận đã nộp xong án phí.

Bị đơn bà Trần Ngọc S nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

3. Về chi phí trưng cầu giám định: Số tiền là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng), nguyên đơn bà Thuận, bị đơn bà S mỗi người phải chịu 1/2 chi phí này, tương đương số tiền mỗi người phải chịu là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng). Do nguyên đơn bà Thuận đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong nên bị đơn bà S có nghĩa vụ nộp lại số tiền là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) để giao trả lại cho nguyên đơn bà Thuận tại Cơ quan thi hành án.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai theo quy định để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm theo quy định.

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 tự 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, 7a 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./.

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

* **Nơi nhận:**

- TAND Tp.C;
- VKSND Q.C;
- Chi cục THADS Q.C;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Phan Vũ Linh