

Bản án số: 200/2023/DS-PT

Ngày 17 - 5 - 2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu bồi thường thiệt hại do
tài sản bị xâm phạm

**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 Nguyễn Thế Hồng

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phần - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 754/2023/QĐPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông NĐ T, sinh năm 1950;

2. Bà NĐ N, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: Số 10B1, đường TT, phường A, thành phố B, tỉnh B (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 19/4/2023).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

1. Ông LSD, luật sư của Văn phòng luật sư LSD thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; có mặt.

2. Ông LSN, luật sư của Văn phòng luật sư LSD thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; có mặt.

3. Ông LST, luật sư của Văn phòng luật sư G thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; có mặt.

4. Ông LSH, luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông BD H, sinh năm 1969;

2. Bà BD C, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Số 38, đường LL, phường A, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông LH, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 137C, đường HV, phường B, thành phố B, tỉnh B; có mặt.

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

1. Công ty XD1.

Địa chỉ: 270C1, đường N, khu phố A, phường Y, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh XD1 - Giám đốc (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Công ty XD2.

Địa chỉ: ấp H, xã S, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm XD2 - Giám đốc (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông ND T, bà ND N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông ND T, bà ND N tại cấp sơ thẩm là ông UQ T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông LSD và ông LSN trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 21 (10) do ông ND T mua của ông ĐL vào năm 1975, khi mua đã có sẵn căn nhà, sau đó ông ND T, bà ND N có sửa chữa lại. Ông ND T được cấp chủ quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2001 và cấp lần 2 vào ngày 08/8/2008. Trước đây, giữa hai thửa đất 21, 23 có một con hẻm, dưới con hẻm ông ND T có đặt hệ thống thoát nước cách tường nhà ông ND T là 0,5m và ông ND T đã sử dụng hệ thống thoát nước này trên 42 năm. Căn cứ vào Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015 thì trường hợp này là chiếm hữu ngay tình, công khai, liên tục nên ông ND T, bà ND N được xác lập chủ quyền sở hữu phần đất gắn liền với hệ thống thoát nước nhà ông ND T, bà ND N nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B lại cấp chủ quyền sử dụng đất cho ông BD H, bà BD C, việc này Phòng Quản

lý đô thị thành phố B có trả lời là khi cấp chủ quyền cho ông Th, ông BD H thì không biết dưới đất có hệ thống thoát nước nhà ông ND T.

Ông BD H là chủ đất thửa 23 (10) đã xây dựng căn nhà 10A, khi xây đã lấn qua thửa đất 21 của ông ND T; ông BD H đào đất xây dựng nhà qua phần đất của ông ND T làm cho căn nhà của ông ND T, bà ND N bị nứt, móng nhà bị lún, tường nhà ông ND T bị 29 vết nứt theo kết luận giám định.

Nay ông ND T và bà ND N yêu cầu ông BD H và bà BD C phải trả phần đất đã lấn chiếm là 4,75m² (chiều ngang là 0,5m, chiều dài 9,5m) thuộc một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre và khoảng không gian phía trên.

Đồng thời, ông ND T, bà ND N yêu cầu ông BD H, bà BD C bồi thường thiệt hại do việc xây dựng nhà làm hư hỏng nhà của ông ND T, bà ND N theo kết quả kiểm định công trình số 19162/KĐ32/SCQC ngày 04/12/2019 của Công ty cổ phần Kiểm định S với số tiền 54.053.000 đồng. Ông ND T, bà ND N xin rút lại một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền 445.947.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của BD H, BD C thì ông ND T, bà ND N không đồng ý vì hệ thống đường thoát nước và đường điện đã hình thành từ khi xây nhà cho đến nay đã hơn 42 năm, ông ND T và bà ND N sử dụng liên tục công khai ngay tình nên được xác lập quyền sở hữu cho ông ND T, bà ND N theo quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, phần đất này không còn thuộc quyền sở hữu của ông BD H, bà BD C nữa. Mặt khác, việc làm đường ống thoát nước mới đi qua nhà của nguyên đơn làm ảnh hưởng đến đa ngành của nhà gây thiệt hại lớn. Đối với cây sắt hình chữ V nó gắn liền với công trình xây nhà, đường thoát nước của ông ND T, bà ND N từ trước năm 1975 cho đến nay. Vì vậy, nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, ngày 26/9/2022, bà ND N có đơn yêu cầu bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện. Bà ND N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Th cấp ngày 19/01/2001; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm S được cấp ngày 03/7/2015; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đào C được cấp ngày 11/8/2015; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông BD H, bà BD C được cấp ngày 08/10/2018.

Ngày 14/9/2022, bà ND N có đơn yêu cầu bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện. Bà ND N yêu cầu hủy giấy phép xây dựng số 168/GP-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 20/3/2019 cho ông BD H, bà BD C, đồng thời triệu tập Ủy ban nhân dân thành phố B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải, đơn yêu cầu phản tố cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông LH trình bày:

Ông BD H và bà BD C không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn. BD H và BD C có yêu cầu phản tố đối với ông ND T và bà ND N về việc yêu cầu ông ND T,

bà NĐ N ngừng sử dụng đường ống thoát nước đi qua thửa đất của ông BĐ H, bà BĐ C và tháo dỡ cây sắt hình chữ V lắp bên ngoài tường nhà của ông NĐ T, bà NĐ N ra khỏi thửa đất 23, tờ bản đồ số 10 hiện do BĐ H và BĐ C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu BĐ H, BĐ C trả lại 4,75m² đất và khoảng không gian phía trên là không có căn cứ, vì căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do BĐ H, BĐ C đứng tên có diện tích 97,6m² và căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế thì diện tích thửa 23, tờ bản đồ số 10 chỉ còn có 97,3m². Do đó, BĐ H, BĐ C bị thiếu đất. Việc ông NĐ T, bà NĐ N cho rằng BĐ H xây dựng căn nhà 10A lấn qua thửa đất 21, tờ bản đồ số 10 do ông NĐ T đứng tên là không có căn cứ.

- Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm của ông NĐ T, bà NĐ N đối với BĐ H, BĐ C với số tiền là 54.053.000 đồng cũng không có cơ sở. Căn cứ vào kết quả trưng cầu giám định thì căn nhà của ông NĐ T, bà NĐ N xây dựng năm 1977 đến nay đã hết hạn sử dụng theo quy định và ông NĐ T, bà NĐ N đã sửa chữa nhiều lần, đối với nhà số 10B1, TT và sử dụng trong một thời gian dài. Hiện trạng, công trình có một số hư hỏng do quá trình sử dụng như thấm ô, cũ, cấu kiện bê tông cốt thép bị rỉ sét, cho nên các khoản mà nguyên đơn yêu cầu liên quan đến một số hạng mục sửa chữa không phù hợp như: cân chỉnh cửa khó đóng mở 1.500.000 đồng, bị đơn cho rằng việc khó đóng mở cửa là do lâu ngày rỉ sét, hao mòn bản lề dẫn đến việc khó đóng mở cửa; gạch Ceramic với số tiền là 3.424.544 đồng là dùng sửa chữa toàn bộ nền nhà, trong khi nhà chứa sắt thép nặng thì đương nhiên bị nứt, lún; dán tấm sợi cacbon 4.000.000 đồng theo bị đơn thì nhà của nguyên đơn từ khi xây dựng cho đến nay không có sử dụng vật liệu này nên nay đưa vào chi phí sửa chữa là không phù hợp; sơn nước 124kg giá 5.556.936 đồng là lượng sơn dùng để sơn lại toàn bộ căn nhà là không phù hợp; phí dự phòng là 4.913.333 đồng là không thực tế. Do đó, ông BĐ H, bà BĐ C không đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của nguyên đơn, tổng cộng các khoản nêu trên là từ 19.000.000 đến 20.000.000 đồng. Số còn lại có thể do công ty thi công công trình nhà gây ra.

Ngoài ra, BĐ H, BĐ C còn có yêu cầu phản tố yêu cầu ông NĐ T, bà NĐ N ngừng sử dụng đường ống thoát nước thải đi qua thửa đất (nằm trong lòng đất) của ông BĐ H, bà BĐ C và tháo dỡ cây sắt hình chữ V lắp bên ngoài tường nhà của ông NĐ T, bà NĐ N ra khỏi thửa đất 23, tờ bản đồ số 10, lý do:

+ Đối với đường nước thải mà ông NĐ T, bà NĐ N đặt trong nhà BĐ H, BĐ C sau này đường nước có bị hư hỏng thì ông NĐ T đào nhà BĐ H, BĐ C. Điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc sử dụng căn nhà 10A của BĐ H, BĐ C và đường thoát nước thải nhà ông NĐ T, bà NĐ N chảy qua trước sân nhà BĐ H, BĐ C gây nên mất vệ sinh trước cửa nhà BĐ H, BĐ C.

+ Đối với cây sắt hình chữ V lắp vào tường nhà ông NĐ T, bà NĐ N nhô ra không gian thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10 của ông BĐ H, bà BĐ C làm ảnh hưởng việc sử dụng đất, ảnh hưởng mỹ quan phía trước nhà của ông BĐ H, bà BĐ C;

BĐ H, BĐ C không đồng ý bồi thường chi phí lắp đặt đường ống thoát nước mới cũng như chi phí di dời cây sắt hình chữ V. Mặt khác, cho dù ông NĐ T, bà NĐ N có sử dụng hệ thống thoát nước trên 42 năm cũng không có nghĩa là phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của ông NĐ T, bà NĐ N theo như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Xây dựng Thương mại XD1 do ông Trịnh XD1 làm người đại diện theo pháp luật trình bày:

Nguyên trước đây BĐ H và BĐ C thuê Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên xây dựng thương mại XD1 do ông làm giám đốc để xây dựng căn nhà 10A trên cơ sở bản vẽ đã được cấp phép. Phần ép cọc là do BĐ H thuê đơn vị khác làm, còn công ty XD1 chỉ xây dựng từ phần móng trở lên trên cho đến khi hoàn thành căn nhà 10A. Quá trình xây dựng căn nhà này Công ty XD1 không có sử dụng phương pháp quan trắc đối với các công trình lân cận, vì đây là xây nhà cho người dân sử dụng bình thường và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên xây dựng thương mại XD1 và BĐ H không có thỏa thuận việc thực hiện việc quan trắc. Công ty xây dựng trên diện tích được cấp phép, thực tế bức tường nhà BĐ H với bức tường nhà ông NĐ T là có khoảng cách hở. Việc đặt hệ thống thoát nước của ông NĐ T trên thửa đất 23, tờ bản đồ số 10 trước đây khi xây dựng có gặp khó khăn thì BĐ H và gia đình ông NĐ T đã thống nhất thỏa thuận dời đường nước qua bên đất BĐ H và gia đình ông NĐ T đã mua đường ống nước mới cho nhân viên của công ty lắp đặt xong, còn việc xây hố ga nhà BĐ H thì công ty đã tạm thời xây ổn định không có ảnh hưởng gì. Riêng đối với cây sắt hình chữ V dùng làm trụ điện nhà của ông NĐ T thì có nhô qua phần đất của BĐ H làm ảnh hưởng đến việc công ty XD1 xây cây cột làm tường rào với cửa rào căn nhà 10A. Ông khẳng định Công ty XD1 xây dựng đúng bản vẽ, không làm ảnh hưởng đến việc nứt tường nhà của ông NĐ T, bà NĐ N, việc nhà của ông NĐ T, bà NĐ N bị nứt tường và hư hỏng là do nhà của ông NĐ T đã quá thời hạn sử dụng. Từ lúc Công ty XD1 xây căn nhà 10A cho BĐ H, BĐ C cho đến nay thì ông đã chụp hình bức tường này hình ông chụp trùng với những tấm hình của BĐ H chụp đã cung cấp cho Tòa án, điều này đã chứng minh là bức tường nhà của ông NĐ T, bà NĐ N không bị nứt thêm (còn nứt vết nứt củ thì có). Ông khẳng định việc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên xây dựng thương mại XD1 xây dựng không có thiệt hại gì về phía nhà ông NĐ T, bà NĐ N. Do đó, Công ty không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông NĐ T, bà NĐ N và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại XD2 do ông Phạm XD2 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Năm 2019, ông BĐ H và bà BĐ C có hợp đồng với Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại XD2 do ông làm giám đốc tiến hành ép cọc cho

công trình nhà của ông BÐ H, bà BÐ C. Theo đó, ông BÐ H, bà BÐ C giao mặt bằng để công ty tiến hành ép cọc và đã thực hiện xong, trong quá trình thi công ép cọc không xảy ra tranh chấp gì. Công ty không liên quan đến việc tranh chấp đất đai giữa ông NÐ T, bà NÐ N với ông BÐ H, bà BÐ C nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre, quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông NÐ T và bà NÐ N đối với bị đơn ông BÐ H và bà BÐ C, về việc buộc BÐ H, BÐ C trả 4,57m², thửa 21, tờ bản đồ 10, loại đất ở đô thị, do ông NÐ T đứng tên cho ông NÐ T, bà NÐ N.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn ông NÐ T, bà NÐ N đối với bị đơn ông BÐ H, bà BÐ C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên xây dựng thương mại XD1 bồi thường chi phí sửa chữa căn nhà 10B1, TT, phường A, thành phố B với tổng số tiền 54.053.000 (năm mươi bốn triệu không trăm năm mươi ba nghìn) đồng.

+ Buộc ông BÐ H, bà BÐ C có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông NÐ T, bà NÐ N số tiền là 27.026.500 đồng và chi phí giám định là 27.500.000 đồng. Tổng cộng là: 54.526.500 đồng.

+ Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên xây dựng thương mại XD1 phải bồi thường cho ông NÐ T và bà NÐ N số tiền là 27.026.500 đồng và chi phí giám định là 27.500.000 đồng. Tổng cộng là: 54.526.500 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông BÐ H và bà BÐ C về việc không cho hộ ông NÐ T, bà NÐ N đặt hệ thống thoát nước nằm trong lòng đất thửa đất 23, tờ bản đồ số 10 dẫn ra đường công cộng ra khỏi thửa đất 23, tờ bản đồ số 10 và đường điện (cột sắt hình chữ V) nằm trên không gian quyền bề mặt của thửa đất 23, tờ bản đồ số 10 do ông BÐ H và bà BÐ C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc số 10A, TT, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Ghi nhận việc ông BÐ H và bà BÐ C đồng ý hỗ trợ lắp đặt mới và chi phí di dời đường thoát nước và đường điện cột sắt hình chữ V là 3.509.800 (ba triệu năm trăm lẻ chín nghìn tám trăm) đồng cho ông NÐ T và bà NÐ N. Tổng cộng BÐ H, BÐ C phải bồi thường cho ông NÐ T, bà NÐ N số tiền là 58.036.000 (năm mươi tám triệu không trăm ba mươi sáu nghìn) đồng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2021/DS-PT ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã tuyên: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ khoản 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a, c khoản 1 Điều 39, 144, 147, 155, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 217, 227, 244, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 170, 175, 251, 252, 255, 267, 584, 605 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào Điều 26, 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; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông NĐ T và bà NĐ N đối với bị đơn ông BĐ H và bà BĐ C, về việc yêu cầu BĐ H, BĐ C trả lại phần đất có diện tích 4,75m² thuộc một phần thửa 21, tờ bản đồ 10, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông NĐ T và bà NĐ N đối với bị đơn ông BĐ H và bà BĐ C, về việc yêu cầu ông BĐ H, bà BĐ C bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

Buộc ông BĐ H và bà BĐ C bồi thường thiệt hại cho ông NĐ T và bà NĐ N số tiền là 43.242.400 (bốn mươi ba triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm) đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông NĐ T và bà NĐ N đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm là 445.947.000 (bốn trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn) đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông BĐ H và bà BĐ C về việc yêu cầu nguyên đơn ông NĐ T, bà NĐ N chấm dứt sử dụng đường ống thoát nước thải nằm trong phần đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre và yêu cầu di dời cột sắt hình chữ V dùng để đấu nối dây điện nhô qua phần không gian trên thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông NĐ T và bà NĐ N chấm dứt việc sử dụng đường ống thoát nước thải nằm trong lòng đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông BĐ H, bà BĐ C. Ông NĐ T và bà NĐ N phải tự mở đường thoát nước thải từ thửa 21, tờ bản đồ số 10 ra đường thoát nước công cộng.

Buộc ông NĐ T và bà NĐ N di dời cột sắt hình chữ V dùng để đấu nối dây điện nhô qua phần không gian trên thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông BĐ H và bà BĐ C hỗ trợ chi phí lắp đặt đường ống thoát nước mới cho ông NĐ T, bà NĐ N với số tiền 3.024.313 (ba triệu không trăm hai mươi bốn nghìn ba trăm mười ba) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lỗi suất do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/12/2022, nguyên đơn ông NĐ T, bà NĐ N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 15/12/2022 nguyên đơn có đơn kháng cáo bổ sung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất là không đúng.

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng trong việc không xác định được diện tích tranh chấp, không xem xét thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn trong việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các chủ cũ trước khi bị đơn nhận chuyển nhượng và hủy Giấy phép xây dựng của UBND thành phố B đã cấp đối với công trình nhà ở của bị đơn.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ y án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

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, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 118/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại Tòa. Căn cứ vào lời khai, kết quả tranh luận, nghị án. Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông NĐ T, bà NĐ N, lời khai của các bên đương sự, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo ngày 07/12/2022 của nguyên đơn ông NĐ T, bà NĐ N nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm, ông NĐ T và bà NĐ N kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn. Đối với đơn kháng cáo ngày 15/12/2022, ông BĐ H trình bày bổ sung các căn cứ kháng cáo và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

[1.1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông ND T, bà ND N khởi kiện ông BD H, bà BD C và diện tích 4,75m² đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông ND T, bà ND N. Ông BD H, bà BD C không đồng ý và cho rằng diện tích đất 4,75m² đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông BD H, bà BD C. Như vậy, nguyên đơn, bị đơn tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết để xác định quyền sử dụng diện tích 4,75m² là của ai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc khởi kiện bổ sung: Ngày 26/9/2022, bà ND N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Th cấp ngày 19/01/2001; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm S được cấp ngày 03/7/2015; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đào C được cấp ngày 11/8/2015; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông BD H, bà BD C được cấp ngày 08/10/2018. Ngày 14/9/2022, bà ND N có đơn yêu cầu bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện. Bà ND N yêu cầu hủy giấy phép xây dựng số 168/GP-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 20/3/2019 cho ông BD H, bà BD C, đồng thời triệu tập Ủy ban nhân dân thành phố B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy, các đơn khởi kiện bổ sung của bà ND N nộp cho Tòa án sau khi đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự “Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu”, thì các yêu cầu khởi kiện bổ sung này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc bổ sung yêu cầu là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

Diện tích đất tranh chấp theo hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố B được xác định nằm trong các điểm 29, 8, 9, 11, 12, 14, 28 và 9, 10, 12, 11, 9 có diện tích là 4,75m² (gồm có thửa 23b và 23c). Tọa độ của các điểm của diện tích đất tranh chấp và diện tích đất của 02 thửa số 21, 23 cũng thể hiện trên họa đồ.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông BD H, bà BD C trả lại phần đất có diện tích 4,75m² thuộc một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre và chấm dứt hành vi lấn chiếm phần không gian. Theo hồ sơ đo đạc thì phần đất có diện tích 4,75m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10.

Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc là do bà Lê Thị Lan tặng cho ông ND T vào năm 2008, ông ND

T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/10/2008 với diện tích 87,8m² loại đất ODT, ngày 17/11/2008 được điều chỉnh diện tích thành 89m².

Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc là của bà Phạm S nhận thừa kế từ ông Phạm Th, sau do chuyển nhượng cho ông Đào C. Năm 2018, ông Đào C cùng vợ là bà Phùng D chuyển nhượng thửa đất này cho ông BD H cùng vợ là bà BD C. Ông BD H, bà BD C được cấp quyền sử dụng thửa đất này vào ngày 08/10/2018 với diện tích 97,6m².

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 4,75m² là căn cứ vào quá trình sử dụng trước đây giữa hai thửa đất 21, 23, tờ bản đồ số 10 có một con hẻm đi từ đường TT qua đường LL, sau này các hộ bên trong mở đường thông qua đường LL nên con hẻm dần dần không còn dùng làm lối đi, chỉ còn lại hệ thống thoát nước đã có từ trước của nhà nguyên đơn thoát nước ra hố ga đường TT. Năm 2019, BD H xây căn nhà 10A đã chiếm hết phần đất con hẻm và còn lấn sang phần đất của ông NĐ T, bà NĐ N. Phần đất BD H lấn chiếm có chiều dài 9,5m, chiều ngang 0,5m, tổng diện tích 4,75m², bên dưới phần đất này ông NĐ T có đặt hệ thống thoát nước thải và sử dụng liên tục trên 42 năm thuộc trường hợp chiếm hữu liên tục, công khai, ngay tình, theo quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được xác lập quyền sở hữu, khi bị đơn nhận chuyển nhượng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10 cũng biết đường thoát nước này, đến khi đào móng xây nhà thì cũng đồng ý dời đường ống thoát nước qua phía thửa đất 23, tờ bản đồ số 10. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 4,75m².

Bị đơn cho rằng, thửa đất số 23 của bị đơn có diện tích 97,6m². Tuy nhiên, thực tế bị đơn xây dựng nhà và sử dụng không nhiều hơn phần diện tích đất được cấp quyền sử dụng nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn. Đối với lời trình bày của nguyên đơn về việc sử dụng đường ống thoát nước trên 30 năm ổn định, liên tục nên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là không phù hợp vì đất này đã có người kê khai và đất đã được cấp quyền sử dụng đúng quy định. Do đó, bị đơn không đồng ý trả 4,75m² theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.1.1] Theo kết quả cung cấp chứng cứ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thể hiện thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10 có nguồn gốc là của ông Phạm Th, ông Th đã được cấp quyền sử dụng thửa đất này đúng quy định với diện tích được cấp là 99,2m². Ngày 03/11/2008 thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10 được sửa lại diện tích đúng là 97,6m² và thửa 21, tờ bản đồ số 10 sửa lại diện tích đúng là 89m²; biên bản về việc sai ranh và lệch diện tích ngày 03/11/2008 có chữ ký xác nhận của các chủ sử dụng đất thửa 21 (ông NĐ T) và thửa 23 (ông Th). Năm 2015 ông Th chết, bà Phạm S (vợ ông Th) nhận thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 10. Ngày 21/7/2015, bà Phạm S chuyển nhượng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10, diện tích 97,6m² cho ông Đào C và ông Đào C đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông BD H, BD C vào ngày 20/9/2018. Như vậy, diện tích thửa 23 (10) và 21 (10) được điều chỉnh có sự xác nhận của ông NĐ T và chủ sử dụng đất thửa 23 (10) vào thời điểm

điều chỉnh (ông Th), sau đó chuyển quyền sử dụng qua nhiều chủ sử dụng khác mà không có sự biến động về diện tích.

[2.1.2] Căn cứ vào hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án thể hiện:

Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10 có diện tích 89,4m² (bao gồm thửa 21, diện tích 89,1m², thửa 21a diện tích 0,3m²). So sánh với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông NĐ T được cấp tại thửa 21 là 89m² thì diện tích theo kết quả đo đạc thực tế ông NĐ T đang sử dụng là lớn hơn diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,4m².

Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10 có diện tích 97,15m² (bao gồm thửa 23, diện tích 90,9m², thửa 23a diện tích 0,7m², thửa 23b diện tích 4,45m², thửa 23d diện tích 1,1m²), thửa 23b và 23c có tổng diện tích 4,75 m² là phần đất tranh chấp mà ông NĐ T, bà NĐ N yêu cầu ông BĐ H, bà BĐ C trả lại. So sánh với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông BĐ H, bà BĐ C được cấp tại thửa 23 là 97,6m² thì diện tích theo kết quả đo đạc thực tế ông BĐ H, bà BĐ C đang sử dụng nhỏ hơn diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,45m².

[2.1.3] Ngoài ra, căn cứ vào hồ sơ kỹ thuật đo năm 2001 và chỉnh sửa ranh năm 2008 thì ông NĐ T và ông Phạm Th ký xác nhận ranh đất thì giữa hai thửa 21, 23, tờ bản đồ số 10 không có con hẻm, phần đất mà ông NĐ T đặt hệ thống thoát nước thải là thuộc phần đất của ông Phạm Th; ông Phạm Th, bà S, ông Đào C cho ông NĐ T, bà NĐ N đặt hệ thống thoát nước này nên việc chủ sử dụng đất cho phép chủ sử dụng đất khác đặt hệ thống thoát nước chỉ làm hạn chế quyền sử dụng khoảng không trong lòng đất của chủ sử dụng đất, không thuộc trường hợp đã từ bỏ quyền sở hữu theo quy định tại khoản 2 Điều 237 Bộ luật dân sự năm 2015 và phần đất này không phải đất công cộng. Do đó, không có căn cứ xác lập quyền sử dụng phần đất này cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015; lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần đất có diện tích 4,75m². Theo đó, bị đơn không sử dụng lấn chiếm phần đất của nguyên đơn thì không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi lấn chiếm phần không gian, khắc phục hậu quả tháo dỡ, di dời để trả lại đất và không gian phía trên.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông BĐ H, bà BĐ C bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm với số tiền 54.053.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng, bị đơn ông BĐ H, bà BĐ C tiến hành xây dựng căn nhà tường kiên cố trên thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10 của ông BĐ H, bà BĐ C gây hư hại cho căn nhà của ông NĐ T, bà NĐ N nên yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng, sau đó, rút lại một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền 445.947.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 54.053.000 đồng theo kết quả kiểm định công trình số 19162/KĐ.32/SCQC ngày 04/12/2019 của Công ty cổ phần Kiểm định S.

Bị đơn cho rằng, khi thi công xây nhà trên thửa đất 23, bị đơn thuê Công ty XD2 thực hiện việc ép cọc; Công ty XD1 thi công xây dựng. Nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại có một số khoản tiền không phù hợp như hạn mục sửa chữa việc đóng mở cửa, toàn bộ gạch lát nền, tiền sơn toàn bộ căn nhà, tấm dán sợi cacbon, chi phí dự phòng khác. Những chi phí này là không thực tế. Do đó, bị đơn không đồng ý bồi thường toàn bộ chi phí thiệt hại như nguyên đơn yêu cầu là 54.053.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo kết quả kiểm định công trình số 19162/KĐ.32/SCQC ngày 04/12/2019 của Công ty cổ phần Kiểm định S thể hiện thiệt hại xảy ra một phần là do quá trình thi công công trình và tải trọng bản thân công trình 10A, TT; việc ép cọc, đào đất làm móng là yếu tố chủ yếu phá vỡ sự cố kết nền đất hiện hữu làm biến dạng đất nền xung quanh khu vực xây dựng công trình, tạo sự thay đổi ứng suất ở vùng nền khu vực xây dựng. Trong quá trình đào móng có dùng các thiết bị cơ giới tạo ra những rung động lan truyền tác động trực tiếp gây nứt công trình lân cận; chưa có biện pháp nhằm đảm bảo chống sụt lún của nền đất xung quanh công trình. Một phần nguyên nhân khác dẫn đến thiệt hại là do căn nhà số 10B1, TT đã được sửa chữa và sử dụng trong một thời gian dài. Theo mô tả thì căn nhà 10B1 được xây dựng và sửa chữa ở nhiều thời điểm khác nhau. Hiện trạng công trình có một số hư hỏng do quá trình sử dụng như thấm ố, củ, cấu kiện bê tông cốt thép bị rỉ sét, mức độ hư hỏng sẽ bị gia tăng khi chịu tác động từ quá trình xây dựng bên cạnh.

Như vậy, nguyên nhân chủ yếu do các hoạt động xây dựng thi công và tải trọng bản thân công trình 10A, TT làm phát sinh hư hỏng, góp phần làm tăng mức độ hư hỏng của các hư hỏng hiện hữu của công trình.

Căn cứ theo quy định tại Điều 605 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “Chủ sở hữu, người chiếm hữu, người được giao quản lý, sử dụng nhà cửa, công trình xây dựng khác phải bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác đó gây thiệt hại cho người khác. Khi người thi công có lỗi trong việc để nhà cửa, công trình xây dựng khác gây thiệt hại thì phải liên đới bồi thường”.

Tại công văn số 478/CV.KDD2/SCQC ngày 29/8/2022 của Công ty cổ phần Kiểm định S xác định về chuyên môn kỹ thuật thì không thể xác định, phân định rõ ràng hư hỏng do bản thân công trình xuống cấp theo thời gian và việc hư hỏng do việc xây dựng công trình 10A TT gây ra. Tuy nhiên theo kinh nghiệm xử lý các vụ việc tương tự thì công ty kiểm định có kiến nghị phân chia tỷ lệ thiệt hại: 20% hư hỏng là do bản thân công trình 10B1 xuống cấp theo thời gian và 80% hư hỏng là do việc xây dựng công trình 10A gây nên.

Theo đó, yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm của nguyên đơn là có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần. Dựa trên bảng chiết tính do Công ty Cổ phần kiểm định xây dựng S đã chiết tính thiệt hại được xác định là 54.053.000 đồng. Có hai nguyên nhân dẫn đến thiệt hại nêu trên đó là do tác động của việc thi công công trình 10A (nhà của ông BĐ H, bà BĐ C) gây thiệt hại là 80% và do bản thân công trình 10B1 bị xuống cấp theo thời gian là 20%.

Căn cứ theo tỷ lệ này cần buộc bị đơn và người thi công nếu có lỗi trong việc thi công, gây thiệt hại phải bồi thường thiệt hại 80% trong tổng số thiệt hại với số tiền 43.242.400 đồng là phù hợp với Điều 605 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu ông BĐ H, bà BĐ C bồi thường, không yêu cầu công ty thực hiện việc xây dựng liên đới bồi thường nên Tòa án sơ thẩm không xem xét đến trách nhiệm của Công ty XD1 và Công ty XD2 trong vụ án này là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông BĐ H, bà BĐ C có quyền tranh chấp liên quan đến số tiền bồi thường thiệt hại với Công ty XD1 và Công ty XD2 bằng một vụ kiện khác.

Xét thấy, do nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền 445.947.000 đồng nên Tòa án sơ thẩm đã đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là đúng quy định,

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn ông NĐ T, bà NĐ N chấm dứt việc sử dụng đường ống thoát nước thải nằm trên phần đất tranh chấp thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường A, thành phố B.

Bị đơn cho rằng, đường ống thoát nước thải nằm trên phần đất của bị đơn là của phía nguyên đơn lắp đặt để thoát nước từ nhà của nguyên đơn ra đường thoát nước công cộng đường TT, quá trình sử dụng làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bị đơn, thời gian lâu ngày có thể bị hư hỏng xì nước bắn lên nhà của bị đơn vì đường ống này nằm dưới nền nhà của bị đơn. Khi có hư hỏng thì phải đào nhà của bị đơn gây thiệt hại. Do đó, bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn chấm dứt việc sử dụng đường ống thoát nước này.

Nguyên đơn cho rằng, đường ống thoát nước này đã có từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần đất và nhà này. Phía bị đơn nhận chuyển nhượng nhà và đất sau nguyên đơn cũng biết có đường ống thoát nước này và đồng ý để nguyên đơn tiếp tục sử dụng. Hơn nữa, khi bị đơn đào móng để xây nhà thì cũng tiến hành dời đường nước qua hướng đất của bị đơn (thửa 23). Như vậy, bị đơn đã thừa nhận cho nguyên đơn sử dụng phần đất cũng như đường ống nước thải nằm trong lòng đất này. Bên cạnh đó, nếu nguyên đơn làm đường ống thoát nước mới thì phải đào nhà của nguyên đơn, đào các dầm ngang của căn nhà gây thiệt hại lớn về tài sản. Do đó, nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn mà yêu cầu khai thông đường ống thoát nước để tiếp tục được sử dụng.

[2.3.1] Theo hồ sơ do đặc theo yêu cầu của Tòa án có thể hiện đường ống thoát nước từ thửa đất số 21 đi qua thửa đất số 23 dẫn ra đường TT. Cụ thể: từ điểm A đến điểm C là đường thể hiện ống thoát nước ngầm do nguyên đơn chỉ; từ điểm A đến điểm B và đến điểm C là đường thể hiện ống thoát nước ngầm do bị đơn chỉ.

Hội đồng xét xử căn cứ vào các hình ảnh do các bên cung cấp thể hiện tại các bút lục 460, 461, 464, 466, thấy rằng, đường ống thoát nước thải lúc được sửa chữa khi xây dựng nhà của bị đơn là chỉ có một đường ống nhựa nối từ tường nhà của nguyên đơn gần vuông góc qua thửa đất 23 của bị đơn một đoạn rồi chạy

thẳng ra hướng đường TT. Như vậy, đường ống thoát nước thải do nguyên đơn chỉ trên hồ sơ đo đạc là phù hợp với hiện trạng đường ống thoát nước thải.

[2.3.2] Xét thấy, đường ống thoát nước thải này được chủ đất cũ cho gia đình nguyên đơn sử dụng ổn định từ lâu. Ông BĐ H, bà BĐ C nhận chuyển nhượng đất thì đã tồn tại đường ống này và không có ý kiến gì về đường ống hay thỏa thuận với chủ đất cũ, gia đình ông NĐ T về đường ống này, như vậy, ông BĐ H, bà BĐ C đã đồng ý việc hạn chế sử dụng quyền sử dụng đất đối với phần đất có lắp đặt ống thoát nước thải này. Tuy nhiên, hiện tại đường ống thoát nước thải đã bị hư, không thể sử dụng được; trên mặt phần đất lắp đặt ống, ông BĐ H, bà BĐ C đã làm xây dựng công trình (tráng sân, lát gạch,...). Nếu tháo dỡ di dời hoặc khai thông ống thoát nước thải thì phải đào xới, tháo dỡ các công trình xây dựng của ông BĐ H, bà BĐ C sẽ gây thiệt hại lớn hơn việc lắp đặt đường ống thoát nước thải mới. Theo quy định tại Điều 251 Bộ luật dân sự thì “chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng khác phải làm cống ngầm hoặc rãnh thoát nước để đưa nước thải ra nơi quy định, sao cho nước thải không chảy tràn sang bất động sản của chủ sở hữu bất động sản liền kề, ra đường công cộng hoặc nơi sinh hoạt công cộng” và Điều 252 Bộ luật dân sự quy định “Trường hợp do vị trí tự nhiên của bất động sản mà việc cấp, thoát nước buộc phải qua một bất động sản khác thì chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua phải dành một lối cấp, thoát nước thích hợp, không được cản trở hoặc ngăn chặn dòng nước chảy. Người sử dụng lối cấp, thoát nước phải hạn chế đến mức thấp nhất thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua khi lắp đặt đường dẫn nước; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trường hợp nước tự nhiên chảy từ vị trí cao xuống vị trí thấp mà gây thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua thì người sử dụng lối cấp, thoát nước không phải bồi thường thiệt hại”.

Tuy nhiên, đối với thửa đất 21, tờ bản đồ số 10 do ông NĐ T đứng tên giáp với đường TT, giáp với hệ thống thoát nước công cộng, không buộc phải qua bất động sản khác, nên ông NĐ T, bà NĐ N có điều kiện để đặt đường thoát nước của hộ ông NĐ T, bà NĐ N trên thửa đất 21, tờ bản đồ số 10 để thoát nước ra đường công cộng.

Như vậy, do yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất 4,75m² có đường ống thoát nước thải không được chấp nhận, phần đất có diện tích 4,75m² thuộc quyền sở hữu của bị đơn nên bị đơn có quyền yêu nguyên đơn chấm dứt việc sử dụng đường thoát nước này là phù hợp với các Điều 251, 252 của Bộ luật dân sự.

[2.3.3] Trước đây ông BĐ H, bà BĐ C đồng ý hỗ trợ chi phí lắp đặt đường thoát nước thải theo bảng chiết tính chi phí lắp đặt. Nhưng tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không yêu cầu di dời đường thoát nước thải và cũng không đồng ý hỗ trợ lắp đặt đường thoát nước khác vì cho rằng gia đình nguyên đơn đã được sử dụng miễn phí từ trước đến nay, việc lắp đặt đường thoát nước thải mới là phục vụ nhu cầu của sinh hoạt của gia đình nguyên đơn. Xét thấy, do đường ống thoát nước thải đã tồn tại trước khi bị đơn nhận chuyển nhượng, nhằm đảm bảo việc sử dụng đất, việc quản lý, sử dụng, sửa chữa đường thoát nước sau này,

cũng như giảm thiểu thiệt hại cho các bên. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của phản tố bị đơn về việc buộc nguyên đơn chấm dứt sử dụng đường ống thoát nước thải qua phần đất thửa 23, tờ bản đồ số 10, buộc bị đơn hỗ trợ chi phí lắp đặt ống thoát nước cho ông ND T, bà ND N với số tiền 3.024.313 đồng là có căn cứ.

[2.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn ông ND T, bà ND N di dời cột sắt hình chữ V nhô qua phần không gian trên thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường A, thành phố B.

Bị đơn cho rằng, nguyên đơn lắp cây sắt hình chữ V vào tường nhà của nguyên đơn nhô qua khoảng không gian trên thửa đất của bị đơn nhằm mục đích mắc dây điện từ trụ điện đường TT vào nhà của nguyên đơn gây ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bị đơn nên yêu cầu nguyên đơn di dời cây sắt hình chữ V này ra khỏi không gian thửa đất của bị đơn.

Nguyên đơn cho rằng, cây sắt hình chữ V được gắn cố định vào tường nhà của nguyên đơn đã có từ trước đến nay mục đích để đầu nối dây điện từ trụ điện đường TT vào nhà nên không đồng ý di dời.

[2.4.1] Hội đồng xét xử xét thấy, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2022, thể hiện trên tường nhà của nguyên đơn có một cây sắt hình chữ V được gắn cố định, dùng để đầu nối dây điện từ trụ điện đường TT vào nhà của nguyên đơn.

[2.4.2] Theo công văn số 749/ĐLTPBT-KHKT ngày 08/6/2020 của Công ty Điện lực B (BL 709a) thì “khách hàng ND T...có ký hợp đồng cung ứng điện và sử dụng điện sinh hoạt ngày 19/4/1988, điện kế đặt tại nhà khách hàng (do thời điểm đó chưa cập nhật bảng vẽ chi tiết từng hộ như hiện tại...). Hiện tại khách hàng sử dụng điện qua trạm biến áp 160kVA Đồng Khởi trụ 473BTre/106/05/03/05 tuyến 473, lưới hạ thế hiện hữu có trụ điện dựng trên vỉa hè dọc đường TT, phường 1, thành phố B” và “...việc đặt cây sắt chữ V là để đảm bảo độ cao cho dây dẫn, cố định đầu dây nhằm đảm bảo an toàn cho người, tài sản và đáp ứng các quy định pháp luật có liên quan. Việc lắp đặt cây sắt chủ yếu phục vụ cho khách hàng theo hợp đồng mua bán điện từ năm 1988 đến nay...”. Ngoài ra, Công ty Điện lực B còn cung cấp sơ đồ hệ thống điện tại trụ 473BTre/106/05/03/05 tuyến 471(BL 709c). Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ thấy hiện tại thì cây sắt chữ V dùng để đầu nối đường điện vào hộ nhà ông ND T nằm bên hông nhà của ông ND T, bà ND N nhưng thuộc phần đất của ông BD H, bà BD C, làm ảnh hưởng đến việc sử dụng quyền về bề mặt theo quy định của pháp luật của ông BD H, bà BD C. Phần đất của ông ND T, bà ND N tiếp giáp với đường TT, có hệ thống điện nên có thể lắp trực tiếp điện sử dụng mà không phải mắc nhờ qua bất động sản khác theo quy định tại Điều 255 Bộ luật dân sự 2015.

Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn di dời cây sắt hình chữ V để mắc dây điện của nguyên đơn ra khỏi

khoảng không gian trên thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10 của bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự về ranh giới giữa các bất động sản.

[3] Từ những phân tích nêu trên, xét kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có sai sót, nhầm lẫn trong việc xác định vị trí của thửa đất tranh chấp ghi trong quyết định của bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp và bổ sung kèm theo bản án là hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố B.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 67.210.000, trong đó, chi phí kiểm định công trình là 55.000.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, sao lục hồ sơ là 12.210.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên chi phí thu thập chứng cứ mỗi bên phải chịu phân nửa là 33.605.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn có trách nhiệm trả lại nguyên đơn số tiền 33.605.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông NĐ T, bà NĐ N được miễn nộp tiền án phí do là người cao tuổi.

Ông BĐ H, bà BĐ C phải chịu án phí đối với số tiền phải bồi thường thiệt hại là 2.162.120 đồng.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông NĐ T, bà NĐ N được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ khoản 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a, c khoản 1 Điều 39, 144, 147, 155, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 217, 227, 244, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các điều 170, 175, 251, 252, 255, 267, 584, 605 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào Điều 26, 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, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông NĐ T và bà NĐ N đối với bị đơn ông BĐ H và bà BĐ C về việc yêu cầu BĐ H, BĐ C trả lại phần

đất có diện tích 4,75m² thuộc một phần thửa 23 (theo hồ sơ đo đạc là thửa 23b và 23c), tờ bản đồ 10, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(có hồ sơ đo đạc kèm theo)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông NĐ T và bà NĐ N đối với bị đơn ông BĐ H và bà BĐ C về việc yêu cầu ông BĐ H, bà BĐ C bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

Buộc ông BĐ H và bà BĐ C bồi thường thiệt hại cho ông NĐ T và bà NĐ N số tiền là 43.242.400 (bốn mươi ba triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông NĐ T và bà NĐ N đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm là 445.947.000 (bốn trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn) đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông BĐ H và bà BĐ C về việc yêu cầu nguyên đơn ông NĐ T, bà NĐ N chấm dứt sử dụng đường ống thoát nước thải nằm trong phần đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre và yêu cầu di dời cột sắt hình chữ V dùng để đấu nối dây điện nhô qua phần không gian trên thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông NĐ T và bà NĐ N chấm dứt việc sử dụng đường ống thoát nước thải nằm trong lòng đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông BĐ H, bà BĐ C. Ông NĐ T và bà NĐ N phải tự mở đường thoát nước thải từ thửa 21, tờ bản đồ số 10 ra đường thoát nước công cộng.

Buộc ông NĐ T và bà NĐ N di dời cột sắt hình chữ V dùng để đấu nối dây điện nhô qua phần không gian trên thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông BĐ H và bà BĐ C phải hỗ trợ chi phí lắp đặt đường ống thoát nước mới cho ông NĐ T, bà NĐ N với số tiền 3.024.313 (ba triệu không trăm hai mươi bốn nghìn ba trăm mười ba) đồng.

5. Chi thu thập chứng cứ:

Ông NĐ T và bà NĐ N phải chịu số tiền 33.605.000 (ba mươi ba triệu sáu trăm lẻ năm nghìn) đồng. Ông NĐ T và bà NĐ N đã nộp xong.

Buộc ông BD H và bà BD C có trách nhiệm trả lại ông ND T và bà ND N số tiền chi phí thu thập chứng cứ là 33.605.000 (ba mươi ba triệu sáu trăm lẻ năm nghìn) đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông ND T và bà ND N được miễn.

Ông BD H và bà BD C phải chịu án phí là 2.162.120 (hai triệu một trăm sáu mươi hai nghìn một trăm hai mươi) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0008528, 0008529 ngày 07/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Ông BD H, bà BD C còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 1.562.120 (một triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn một trăm hai mươi) đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông ND T, bà ND N được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui 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 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;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng