

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 123/2021/DS - PT

Ngày: 20 - 9 - 2021

V/v: “*Tranh chấp bất động sản
liền kề trong việc thoát nước
mưa và bồi thường thiệt hại*”

**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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Đức

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết, bà Trần Thị Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 148/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2021 về việc “*Tranh chấp bất động sản liền kề trong việc thoát nước mưa và bồi thường thiệt hại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 148/2021/QĐ-PT ngày 19/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Đồng C, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn D, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1965; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1963, địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Võ Đồng C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Võ Đồng C trình bày như sau:

Ông Võ Đồng C là người sử dụng đất, người sở hữu nhà ở gắn liền với đất đối với diện tích 120m², thửa đất số 411, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk đã được Ủy ban dân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 051536 ngày 23/4/2018. Bất động sản có trên đất nhà ông C gồm 01 nhà xây cấp 4, xây năm 1995 và 01 quán phía trước xây năm 2020.

Năm 1995 ông xây nhà sát với nhà ông Nguyễn Tấn D, ông D yêu cầu không được để nước chảy qua tường nhà ông D, do đó ông làm nhà và chừa ra 10cm sát vách nhà ông D để nước chảy ra đường tỉnh lộ. Đến khi ông D làm nhà sát vách nhà ông thì ông D để phần xà gồ sát nhà ông làm nước chảy thấm qua tường nhà, làm hỏng tường và đồ đạc trong nhà, ông sang nói với ông D sửa chữa, khắc phục nhưng không được, do đó ông làm đơn ra chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông D cắt mái tháo dỡ phần xà gồ sát nhà ông để ông đưa tôn lên che chắn phần sát hai bức tường chống thấm nước và bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên ngày 09/6/2021 ông làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu ông Nguyễn Tấn D bồi thường thiệt hại, số tiền 7.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T (vợ ông Võ Đồng C) thống nhất với lời trình bày như trên của ông C.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:

Ông Nguyễn Tấn D là người sử dụng đất, người sở hữu nhà ở gắn liền với đất đối với diện tích 155m², thửa đất số 414, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk đã được Ủy ban dân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AN 762824 ngày 26/3/2009. Bất động sản có trên đất nhà ông D gồm có 01 nhà xây cấp 4, xây năm 1998.

Ông, bà xây nhà đúng phần đất được cấp, không lấn chiếm. Quá trình xây dựng nhà thì nhà ông C làm trước, nhà ông bà xây sau, nhà xây không dựa vào tường nhà ông C, đúng theo chiều thẳng đứng, không ảnh hưởng đến không gian nhà ông C. Thực tế đất nhà ông bà có hẹp hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhà ông C có nền cao hơn nền nhà ông bà 1m nên gần đây gia đình sửa nhà lợp lại mái tôn cho khỏi dột. Quá trình sửa nhà không hề làm ảnh hưởng mái nhà ông C, do đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với việc tháo dỡ, cắt mái và bồi thường như nguyên đơn yêu cầu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Áp dụng khoản 14 Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Võ Đồng C về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn D cắt mái tháo dỡ phần xà gồ, hàng tôn ốp mái nhà của ông D sát nhà ông C.

2/ Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Tấn D bồi thường nước sơn để sơn lại nhà trị giá 7.000.000đ (bảy triệu đồng) do nguyên đơn đã rút yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về tiền án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 05/7/2021, nguyên đơn ông Võ Đồng C làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm lại vụ án, theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, nguyên nhân nước chảy và thấm tường là do phần mái phía trước (nhà quán) của ông Võ Đồng C dài 8,7m tiếp giáp nhà ông Nguyễn Tấn D có khoảng cách 10cm không được che chắn, khi nước mưa chảy xuống khoảng trống này gặp nhiều rác, vữa xây dựng bị kẹt ở giữa khoảng trống này gây cản trở làm chậm việc thoát nước nên ngấm vào tường của hai nhà. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, ông Võ Đồng C có đơn xin miễn án phí và thuộc trường hợp người cao tuổi nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Đồng C, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Võ Đồng C về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn D cắt mái tháo dỡ phần xà gồ, hàng tôn ốp mái nhà của ông Nguyễn Tấn D sát nhà ông Võ Đồng C. Về phần án phí: Đề nghị miễn toàn bộ án phí cho ông C.

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, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Đồng C, trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn ông Võ Đồng C và bị đơn ông Nguyễn Tấn D đều xác định các bên xây dựng đúng phần diện tích đất và không ai lấn chiếm của ai. Tại phiên tòa, ông Võ Đồng C cho rằng năm 2020 khi ông D nâng cấp nhà, làm mái tôn lấn qua phần không gian nhà ông C, khi trời mưa nước chảy vào tường nhà ông C làm hỏng tường và đồ đạc, ảnh hưởng đến đời sống của gia đình ông C. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn, khoảng không gian trống tiếp giáp giữa nhà ông C và nhà ông D (Bút lục 42-44). Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định: Xem xét về chiều không gian thẳng đứng: Nhà ông Võ Đồng C và nhà ông Nguyễn Tấn D đều xây dựng đúng quy định, không có sự lấn chiếm không gian. Căn cứ khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự “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”. Nguyên nhân nước thấm gây ra ẩm, mốc vách tường của hai nhà là do nhà ông Võ Đồng C và nhà ông Nguyễn Tấn D sát vách có khoảng trống rộng 10cm, phần mái phía trước (nhà quán) nhà ông C dài 8,7m tiếp giáp nhà ông Nguyễn Tấn D ở khoảng hở hai vách liền kề bị ứ đọng rác, vữa xây dựng dẫn đến chắn đường nước mưa, cản trở làm chậm việc thoát nước nên ngấm vào tường của hai nhà, làm tường nhà ông C và nhà ông D có hiện tượng tường bị ố, mốc.

Do đó, kháng cáo của ông Võ Đồng C cho rằng ông Nguyễn Tấn D lấn chiếm khoảng không phía trên đất gia đình ông C và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Tấn D cắt mái tháo dỡ phần xà gồ, hàng tôn ốp mái nhà ông D sát nhà ông C là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí: Ông Võ Đồng C là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, sửa bản án sơ thẩm miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông C.

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

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Đồng C, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Võ Đồng C về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn D cắt mái tháo dỡ phần xà gồ, hàng tôn ốp mái nhà của ông Nguyễn Tấn D sát nhà ông Võ Đồng C.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn D bồi thường nước sơn để sơn lại nhà trị giá 7.000.000đ (bảy triệu đồng).

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Võ Đồng C. Trả lại cho ông Võ Đồng C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2019/0010771 ngày 19/01/2021 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0002353 ngày 13/7/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện B.

4. Về tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Võ Đồng C phải chịu 1.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa án 1.000.000 đồng, ông C đã nộp đủ.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
-
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Đức