

Bản án số: **82/2019/DS-PT**

Ngày: 24 - 5 - 2019

V/v “*Tranh chấp ranh giới
giữa các bất động sản liền kề*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Trương Hoài Bình.

2/- Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bé Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2019 về “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Ô bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 125/2019/QĐPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Võ Văn D.** sinh năm: 1958.

2. Bị đơn: Ông **Trương Tuấn Q.** sinh năm: 1961.

Bà **Lê Thị Mỹ H.** sinh năm: 1965.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Nguyễn Sỹ K.** sinh năm: 1952. Địa chỉ: 12 Trần Bạch Đằng, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 22/12/2016).

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

- Bà **Nguyễn Thị Kim C** (vợ ông D). sinh năm: 1958.

- Anh **Võ Đăng Đ.** sinh năm: 1989.

- Chị **Lê Thị Mỹ D.** sinh năm: 1993.

Anh Đ, chị D ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Võ Văn D (văn bản ủy quyền ngày 30/12/2015).

- Ông **Trương Ngọc T.** sinh năm: 1960.

- Ông **Lê Văn R.** sinh năm: 1959.

- Bà **Lê Thị L.** sinh năm: 1958.

Tất cả các đương sự đều cư trú: khu vực 10, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trương Tuấn Q, bà Lê Thị Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Võ Văn D trình bày:*

Gia đình ông có phần nhà, đất tọa lạc khu vực 10, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ; diện tích 100m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00736 ngày 21/10/2004 do ông đứng tên. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Lê Ngọc A và ông cất nhà, sinh sống ổn định đến nay. Giáp ranh với ông là hộ của ông Trương Tuấn Q, hai bên có cắm cọc ranh rõ ràng nhưng khi ông Q xây dựng nhà đã tự ý nhỏ cọc ranh lấn chiếm đất của gia đình ông, kể cả phần không gian. Khi phát hiện, ông có yêu cầu ông Q trả lại phần đất theo đúng hiện trạng và giấy chứng nhận thì ông Q không trả lại mà còn thách thức. Do đó ông khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ vật liệu trả lại cho ông phần đất ngang 03 tấc, dài 14m và phần không gian phía trên; đồng thời ổn định phần đất 100m² theo giấy chứng nhận do ông đứng tên.

Nhưng qua đo đạc diện tích thực tế ông sử dụng nhỏ hơn diện tích trong giấy, nên ngày 21/6/2018 ông có đơn khởi kiện bổ sung điều chỉnh lại diện tích yêu cầu bị đơn trả ngang 03 tấc, dài 12,59m và phần không gian phía trên.

** Bị đơn ông Trương Tuấn Q, bà Lê Thị Mỹ H có đơn phản tố và thông qua người đại diện theo ủy quyền bà Lê Sỹ K trình bày:*

Nguyên gia đình bị đơn có phần đất ở diện tích 114m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02595 ngày 07/7/2008 do vợ chồng bị đơn đứng tên; nguồn gốc là do cha mẹ ông Q để lại. Thực ra hiện bị đơn đang sử dụng, ngoài 114m² nói trên còn có thêm 02 phần nữa:

+ Phần thứ nhất: Phần của em gái ông Q là Trương Thị Quý A được mẹ cho và cộng thêm năm 2004 bà A nhận chuyển nhượng thêm 16m² của ông Lê Văn T, khi bà A đi định cư nước ngoài đã tặng cho ông toàn bộ.

+ Phần thứ hai: Năm 2015 anh ruột ông Q là Trương Ngọc T cho diện tích ngang 1,7m x dài 4,5m.

Cả hai phần đất này bị đơn vẫn chưa kê khai đăng ký nhập vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình.

Năm 2004 nguyên đơn mua đất của ông Lê Ngọc A giáp ranh nhà bị đơn rồi cất nhà. Nhà bị đơn hình chữ L, nên khi nguyên đơn cất nhà sát vách nhà sau của bị đơn đã lú đà qua đất bị đơn từ trước đến sau, nước mưa từ mái nhà nguyên đơn đổ sang phía sau nhà bị đơn. Lúc đó bị đơn chưa xây dựng nhà và nghĩ tình nghĩa xóm giềng nên không nói gì. Đến khi bị đơn xây nhà lại, làm hết diện tích đất, lấy thẳng từ vách nhà sau ra trước nên có yêu cầu nguyên đơn phải xử lý không cho nước mưa trên mái nhà đổ qua đất gia đình bị đơn, nhưng nguyên đơn không đồng ý mà còn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm đất. Bị đơn đã sinh sống, ổn định tại đây từ năm 1975, còn nguyên đơn mới mua đất cất nhà từ năm 2004 nên bảo bị đơn lấn chiếm đất là không hợp lý. Yêu cầu Tòa bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải xử lý phần mái nhà sau không cho nước mưa đổ qua đất bị đơn và phần mái tôn, cột đòn tay lấn

sang không gian của bị đơn. Đồng thời, yêu cầu ổn định phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn.

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

+ Ông Trương Ngọc T trình bày: Ông có cho em ông là Trương Tuấn Q diện tích ngang 1,7m x dài 4,5m để cất nhà vào năm 2015. Việc ông Q và vợ cất nhà, tranh chấp với ông Dũng ông không có ý kiến.

+ Ông Lê Văn T trình bày: Năm 2004 ông có chuyển nhượng cho bà Trương Thị Quý A diện tích 16m², chỉ làm giấy tay. Hiện bị đơn đang sử dụng phần đất đó để cất nhà. Mặc dù ông chưa ký giấy tờ sang tên đất trên cho bà Quý A, nhưng hiện nay giấy đất của ông đã không còn thể hiện vị trí phần đất đó nữa. Bởi vì, sau khi ông làm thủ tục cho đất cho con ông và được cấp lại giấy đất mới thì ông phát hiện hình thể thửa đất của ông có thay đổi, bị mất vị trí 16m² mà ông đã bán cho bà Quý A.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Ô Môn đưa ra xét xử; tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 đã tuyên:

1/- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn D yêu cầu ông Trương Tuấn Q và bà Lê Thị Mỹ H trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí C có diện tích 5.6m² được thể hiện trên bản trích đo địa chính số 99/TTKTTNMT ngày 26/11/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Kèm theo bản trích đo).

2/- Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Tuấn Q và bà Lê Thị Mỹ H yêu cầu ông Võ Văn D trả lại phần không gian lấn chiếm (xử lý nước mưa đổ qua tường nhà và dạt đầu đòn tay, đầu tôn de qua không gian phần đất).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc thẩm định, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05/12/2018 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Sỹ K kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn có trách nhiệm xử lý không cho nước mưa trên mái nhà đổ qua tường nhà bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo xác định chỉ kháng cáo yêu cầu nguyên đơn khắc phục không cho nước mưa từ mái nhà đổ qua tường nhà bị đơn; nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu như đã trình bày.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Về thời gian, địa điểm và Tòa án các cấp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng thừa nhận khi trời mưa, thì nước trên mái nhà của nguyên đơn có đổ xuống tường nhà bị đơn là có thật. Nguyên đơn đã vi phạm Điều 250 Bộ luật dân sự, để nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải xử lý, khắc phục không cho nước mưa trên mái nhà đổ qua tường nhà bị đơn như đã yêu cầu.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất liền kề, yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm ngang 03 tấc, dài 12,59m và phần không gian phía trên. Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn xử lý không cho nước trên mái nhà đổ qua nhà đất của bị đơn và cắt phần tôn, đòn tay ló qua phần không gian của bị đơn. Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ủy quyền cho bà Nguyễn Sỹ Kim tham gia tố tụng, kê cả thực hiện quyền kháng cáo, những nội dung này được thể hiện rõ tại văn bản ủy quyền ngày 22/12/2016 có công chứng theo quy định. Do đó người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo hợp lệ theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ và có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án vẫn được tiến hành xét xử phúc thẩm.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, không đồng ý với quyết định của án sơ thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm chấp nhận phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn có trách nhiệm xử lý không cho nước mưa trên mái nhà đổ qua tường nhà bị đơn. Xét kháng cáo; thấy rằng:

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận, năm 2004 sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Lê Ngọc A, nguyên đơn đã xây dựng nhà để ở, nhà của nguyên đơn liền kề với nhà bị đơn. Do liền kề, nên khi trời mưa thì nước từ trên mái nhà sau của nguyên đơn có đổ qua tường nhà của bị đơn chứ nguyên đơn không lấn chiếm khoảng không gian của bị đơn. Đánh giá luận điểm này, thấy rằng: theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, bản vẽ hiện trạng khi xem xét thẩm định tại chỗ, cũng như quá trình sử dụng đất thực tế giữa hai bên. Án sơ thẩm nhận định nguyên đơn không lấn ranh, không lấn chiếm phần không gian của bị đơn là có căn cứ. Tuy nhiên án sơ thẩm lập luận: “... do cắt nhà sát ranh nên nước mưa đổ qua là điều không thể tránh khỏi...” và đã không chấp nhận phản tố của bị đơn về yêu cầu nguyên đơn khắc phục việc nước mưa trên mái nhà đổ qua tường nhà của bị đơn là không đúng quy định pháp luật.

Bởi lẽ, theo quy định tại Điều 250 Bộ luật dân sự 2015 về Nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc thoát nước mưa có ghi rõ: “*Chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng khác phải lắp đặt đường dẫn nước sao cho nước mưa từ mái nhà, công trình xây dựng của mình không được chảy xuống bất động sản của chủ sở hữu bất động sản liền kề*”. Do đó, việc nguyên đơn để cho nước mưa trên mái nhà mình chảy qua tường nhà của bị đơn làm ảnh hưởng, thiệt hại bất động sản liền kề là vi phạm pháp luật. Kháng cáo phần này của bị đơn có căn cứ nên được chấp nhận và sửa án sơ thẩm, buộc nguyên đơn phải khắc phục ngay mái nhà không để cho nước mưa trên mái nhà mình chảy qua tường nhà của bị đơn như đề nghị của Kiểm sát viên phúc thẩm là có căn cứ.

Các phần khác không có kháng cáo nên không xem xét.

Tuy nhiên cần rút kinh nghiệm để cải thiện công tác thẩm định và việc cho nguyên đơn nộp tiền ứng án phí khởi kiện bổ sung, sau khi đo đạc xác định diện tích đất thực tế song đồng nhất hình diện tích trong giấy, nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu

bị đơn trả lời diên tích đất liền chiếm nhđ hđn diên tích khđi kiđn ban đđu. Cđp sđ thđm cho nguyên đđn nđp tđm đng thêm trong trđđng hđp này là không đđng.

Cđng nhđ nguyên đđn đđđc miđn án phí sđ thđm theo quy đđnh tại đđm đ khoản 1 Đđu 12; khoản 1 Đđu 48 Nghđ quyđt số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, vì nguyên đđn là người cao tuổi. Tuy nhiên cấp sơ thđm không hướng dẫn cho đđng sự làm đđn để đđc xem xét và đã tuyên nguyên đđn phải chịu án phí sơ thđm là không đđng quy đđnh.

[3] Về án phí phúc thđm: Do kháng cáo của bị đđn đđc chấp nhận một phần, nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Đđu 26; Đđu 91, 92, 147, 148; khoản 2 Đđu 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Đđu 250 Bộ luật dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009; Đđu 29 Nghđ quyđt số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đđn bà Nguyễn Sỹ Kim; Sửa bản án sơ thđm.

1/- Không chấp nhận một phần phản tố của bị đđn ông Trương Tuấn Q, bà Lê Thị Mỹ H yêu cầu ông Võ Văn D trả lại phần không gian lấn chiếm;

Chấp nhận một phần phản tố của bị đđn yêu cầu nguyên đđn xử lý nước mưa đổ qua tường nhà bị đđn. Buộc nguyên đđn có biện pháp khắc phục ngay mái nhà, không để nước mưa trên mái nhà mình chảy qua nhà, đất của bị đđn.

2/- Về án phí phúc thđm: Bị đđn không phải chịu, nên đđc nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 005741 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô .

3/- Những quyđt khác của bản án sơ thđm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trđđng hđp bđn án, quyđt đđnh đđđc thi hành theo qui đđnh tđi Đđu 2 cđa Luật Thi hành án dân sđ thì ngđđi đđđc thi hành án dân sđ, ngđđi phđi thi hành án dân sđ có quyđn thđa thuđn thi hành án, quyđn yêu cđu thi hành án, tđng quyđn thi hành án hođc bđ cđđng chđ thi hành án theo qui đđnh tđi các Đđu 6, 7 và 9 cđa Luật Thi hành án dân sđ; thđi hiđu thi hành án đđđc thđc hiđn theo qui đđnh tđi Đđu 30 cđa Luật Thi hành án dân sđ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :

- Các đđng sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q.Ô .
- Chi cục THADS. Ô .

(Đã ký)

- Lưu (HS - 2b).

Trần Tuấn Quốc