

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 12/2025/ DS-PT
Ngày: 08/01/2025
V/v Tranh chấp bảo vệ quyền sở hữu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Duy

Ông Ung Quang Định

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tú Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 122/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp bảo vệ quyền sở hữu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 283/2024/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961; (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Quang P, sinh năm 1959 (theo Hợp đồng ủy quyền công chứng tại Phòng C ngày 23/7/2024). (có mặt)

Cùng cư trú: Số C đường T, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- **Bị đơn:** Ông Lê Văn S, sinh năm 1949;

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Thị Quỳnh S1 (văn bản uỷ quyền ngày 06/3/2024). (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng cư trú: Số C đường T, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

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

1. Ông Ngô Quang P, sinh năm 1959; cư trú: Số C đường T, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có mặt)

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1953; địa chỉ: Số C đường T, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H do ông Ngô Quang P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà bà H tại địa chỉ C T, thành phố Q, tỉnh Bình Định liền kề nhà ông S địa chỉ C T, thành phố Q, tỉnh Bình Định; nhà bà H có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7361 do UBND tỉnh B cấp ngày 21.12.2002, nhà bà được xây dựng vào năm 2011. Nhà ông S sát vách nhà bà có để 1 số cây cảnh trên nóc nhà vệ sinh (phía sau) và phía trước gần cổng ngõ dọc theo vách tường nhà bà; hằng ngày ông S tưới cây cảnh dẫn đến tường nhà bà tiếp giáp nhà ông S bị rạn nứt, hư hỏng theo thời gian, làm tường bị thấm nước, ẩm mốc.

Bà đã gặp ông S nhiều lần xin ốp tol vào tường nhà bà nhưng ông S không đồng ý. Bà đã khiếu nại ra UBND phường T vào ngày 13.10.2023, UBND Phường đã lập biên bản hoà giải, ý kiến của bà tại phiên hoà giải: Bà có xin ông S cho đóng tol áp sát tường nhà bà, để tránh thấm nước vào tường, nhưng ông S kiên quyết không đồng ý.

Nay bà yêu cầu được ốp tol phần tường giáp nhà ông S; ông S tháo dỡ vật kiến trúc đang che chắn tường giáp ranh nhà bà.

Bị đơn ông Lê Văn S do bà Lê Thị Quỳnh S1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà ông S địa chỉ C T, thành phố Q, tỉnh Bình Định, được UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00141 ngày 18.01.2006.

Bà H có đơn khiếu nại đến UBND phường T ngày 13.10.2023 về việc gia đình ông S để cây cảnh, tưới nước thấm vào tường nhà. UBND Phường T đã lập biên bản hoà giải và kết luận của chủ trì cuộc họp: ông S xây tường nơi để cây cảnh tránh văng nước sang tường nhà bà H, bà H chuẩn bị 1-2 tấm tol nhờ bên nhà ông S khi xây tường để lèn vào không để nước thấm qua tường.

Nay bà H khởi kiện ra Toà, bị đơn có ý kiến: Ông S chấp nhận xây tường để chống thấm tại vị trí phía nhà ông S để cây cảnh, tường cao 1 m như nội dung hoà giải tại UBND phường T; ông S không chấp nhận cho nguyên đơn ốp tol phần tường giáp nhà bị đơn vì chiếm diện tích không gian nhà bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Quang P trình bày: Ông là chồng bà H, ông thống nhất lời trình bày của bà H, không bổ sung gì thêm.

2. Bà Trần Thị T trình bày: Bà là vợ ông S, bà thống nhất lời trình bày của ông S; bà không có ý kiến gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 169/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H vì không phù hợp theo quy định pháp luật.

2. Ông Lê Văn S có nghĩa vụ xây tường riêng giáp tường nhà bà Nguyễn Thị H từ phía trước cổng ngõ đi đến tường nhà vệ sinh phía sau có chiều cao 1m, chiều dài 7,77m và phía sau trên nóc khu vực nhà vệ sinh có chiều cao 1,0m, chiều dài 2,55m (*nóc nhà vệ sinh có chiều cao 2,8m tính từ mặt đất*).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

* Ngày 29/7/2024, bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu ông Lê Văn S tháo tích kê, đinh vít và thanh sắt 4 phân đục vào tường nhà bà và ông Lê Văn S không được ngăn cản việc bà xin được ốp tol vào vách tường nhà bà để bảo vệ tài sản.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng;

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt bà Trần Thị T, bà Lê Thị Quỳnh S1 (là người đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn S) nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nhà vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Ngô Quang P tại địa chỉ số C đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định được UBND tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7361, ngày 21/12/2002 cho ông Ngô Quang P và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22, diện tích 46,73m² trên đất có ngôi nhà xây dựng 24,87m² đến năm 2011 ông P và H xin giấy phép xây lại nhà mới và được UBND thành phố Q cấp giấy phép xây dựng số 80/GPXD ngày 28/02/2011 với diện tích xây dựng hết diện tích thửa đất 46,73m² như hiện nay.

Nhà ông Lê Văn S và bà Trần Thị T tại địa chỉ số C đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định giáp với nhà bà H, ông P được UBND thành phố Q cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số H00141, ngày 18/01/2006 cho ông Lê Văn S và bà Trần Thị Tuyết .

Quá trình sử dụng vách tường nhà bà H ông P tiếp giáp với đất nhà ông S bị rạn nứt, hư hỏng theo thời gian, tường bị thấm nước. Theo bà H nguyên nhân do gia đình ông S để cây cảnh (phía trước nhà) và để cây cảnh trên nóc nhà vệ sinh ông S (phía sau nhà) giáp tường nhà bà, hằng ngày ông S tưới cây cảnh gây thấm làm hư hao tường nhà bà H nên xảy ra tranh chấp. UBND Phường T đã tiến hành hoà giải ngày 13.10.2023: ý kiến bà H xin đóng tol tường nhà bà giáp nhà ông S để bảo vệ tường, tránh bị thấm; ý kiến ông S không đồng ý cho bà H đóng tol vì ảnh hưởng nhà ông, ông S tự nguyện xây tường nơi để cây cảnh để che chắn khi tưới cây cảnh không ảnh hưởng đến nhà bà H; kết luận của UBND phường thống nhất *ông S xây bức tường che chắn phần bên cây cảnh để khi tưới nước không văng nước qua tường nhà ông P (bà H)*. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông S bà T thống nhất như biên hòa giải tại phường ngày 13.10.2023 không cho nhà bà H đóng tol áp tường và ông S sẽ tự nguyện xây tường riêng có chiều cao 01 mét bên phần đất nhà ông để khi tưới nước không ảnh hưởng đến tường nhà bà H.

Xét thấy năm 2011 vợ chồng ông P bà H đã xây hết diện tích đất nên gia đình bà H yêu cầu đóng tol lên tường giáp với nhà ông S là lấn chiếm không gian nhà ông S, làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của nhà ông S và xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của nhà ông S theo quy định tại Điều 174, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà H được đóng tol áp tường giáp nhà ông S là có cơ sở.

Qua công tác xem xét, thẩm định tại chỗ kiểm tra thực tế và kiểm tra thực tế hiện trạng tại nơi tranh chấp của cấp phúc thẩm ngày 11/12/2024. Thì hiện nay đỉnh vít nhà ông S đã nhô ra không còn gắn trên tường nhà bà H nên bà H kháng cáo yêu cầu ông Lê Văn S tháo tích kê, đỉnh vít và thanh sắt 4 phân đục vào tường nhà bà và ông Lê Văn S là không có cơ sở.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Q là phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm 1.500.000đồng bà H phải chịu vì yêu cầu kháng cáo của bà không được chấp nhận (bà H đã nộp xong)

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn nộp.

[6] Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà

Nguyễn Thị H. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Q là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 174, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 169/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H được ốp tol phần tường giáp nhà ông S và ông S tháo dỡ vật kiến trúc đang che chắn tường giáp ranh nhà bà.

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

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H được miễn nộp

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án: 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 Điều 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- CCTHADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Phan Minh Dũng