

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 301/2024/DS-PT

Ngày 18-6-2024

V/v tranh chấp về chấm dứt hành vi trái
pháp luật; quyền thoát nước mưa qua bất
động sản liền kề

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 147/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc “tranh chấp về chấm dứt hành vi trái pháp luật; quyền thoát nước mưa qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 211/2024/QĐ-PT ngày 22/5/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ: số D đường A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1968; địa chỉ: số D đường A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Bảo T, sinh năm 1991; địa chỉ: số H L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2023), có mặt.

2. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1999; địa chỉ: xóm Đ, thôn T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2023), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đặng Văn M1, sinh năm 1966; địa chỉ: số D đường A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Năm 2017, bà Phạm Thị H được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 100m² thuộc thửa đất số 3995 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu phố C, phường B, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương, sổ vào sổ cấp GCN: CH05533 cấp ngày 14/02/2017.

Bà Nguyễn Thị Ngọc M là chủ sử dụng đối với thửa đất liền kề, giáp ranh với thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà H. Tại thửa đất trên, bà M xây dựng nhà ở có phần móng nhà đúng ranh giới, vị trí đất đã được Nhà nước cấp. Đồng thời, tại tầng 1 và tầng 2 căn nhà, bà M có xây dựng mái hiên hình chóp nhưng không làm máng xối thoát nước. Khi mưa, nước mưa của hai mái hiên chảy xuống phần đất thuộc thửa đất của bà H. Bà H đã nhiều lần yêu cầu bà M phải làm máng xối thoát nước mưa không để chảy qua phần đất của bà H. Buổi hoà giải ngày 09/6/2023 tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương giữa bà H và bà M với nội dung: bà M đồng ý làm máng xối để nước mưa không chảy qua đất nhà bà H nhưng đến nay bà M vẫn không làm. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà M chấm dứt hành vi trái pháp luật để nước mưa chảy qua đất nhà bà H.

Đối với yêu cầu phản tố của bà M về việc buộc bà H chấm dứt hành vi sử dụng trái phép tường nhà bà M: bà H không đồng ý vì không gác cây hay bất kỳ vật dụng gì vô tường của bà M.

Đối với yêu cầu phản tố của bà M về việc buộc bà H chấm dứt hành vi trái pháp luật khi để đường dây điện đi qua đất của bà M: bà H không đồng ý vì bà đã liên hệ với điện lực hạ cột điện và di dời đường dây điện không đi qua đất của bà H.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 19/12/2023 và lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc M được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất có diện tích 100m² thuộc thửa đất số 3994 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu phố C, phường B, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương, sổ vào sổ cấp GCN: CH05297 cấp ngày 17/01/2017.

Bà H là chủ sử dụng thửa đất liền kề, giáp ranh thửa đất của bà M. Bà H có hành vi kéo dây điện đi qua cổng nhà (được làm bằng kim loại) của bà M. Hành vi của bà H là gây nguy hiểm cho gia đình bà M, dây điện có thể dẫn điện vào cổng nhà bà M gây chập, cháy bất cứ lúc nào. Ngoài ra, bà H có hành vi tự ý sử dụng tường nhà của bà M gây nguy cơ mất an toàn cho toàn bộ công trình. Vì vậy, bà M yêu cầu Tòa án buộc bà H chấm dứt hành vi sử dụng trái phép tường nhà và hành vi kéo dây điện qua phần đất nhà bà M.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà M có ý kiến như sau: bà M xây dựng nhà trên thửa đất nêu trên là đúng theo giấy phép xây dựng đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp, đồng thời, bà M đã sử dụng phần đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, không lấn chiếm diện tích đất, phần mái nhà cũng không lấn qua phần đất của bà H. Phần mái nhà bà M được thiết kế để nước mưa và nước thải sinh hoạt chỉ chảy vào phần đất nhà bà M. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà M không đồng ý.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc nguyên đơn chấm dứt hành vi kéo dây điện qua phần đất nhà bà M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn M1* thống nhất yêu cầu và ý kiến của bà Nguyễn Thị Ngọc M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M với nguyên đơn bà Phạm Thị H về việc yêu cầu chấm dứt hành vi kéo dây điện qua phần đất nhà bà M.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc M chấm dứt hành vi trái pháp luật để nước mưa từ mái hiên nhà (tầng 1, tầng 2) của thửa đất số 3994 chảy qua thửa đất số 3995 tờ bản đồ số 5 tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương của bà Phạm Thị H.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc M với bà Phạm Thị H về việc chấm dứt hành vi sử dụng trái phép tường nhà của bà Nguyễn Thị Ngọc M.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/3/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn M1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Theo đơn kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M.

[1.4] Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” là chỉ phù hợp với yêu cầu phản tố của bị đơn nên cần điều chỉnh, bổ sung thêm quan hệ pháp luật có tranh chấp; bởi lẽ, căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn thì đây là “tranh chấp về quyền thoát nước mưa qua bất động sản liền kề”. Sự thiếu sót này, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm; vì Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ và áp dụng đúng pháp luật nên cũng đảm bảo căn cứ nhằm giải quyết triệt để vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quyền sử dụng đất diện tích 100m², quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 3995 tờ bản đồ số 5 toạ lạc tại khu phố C, phường B, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 927054, số vào sổ cấp GCN: CH05533 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho nguyên đơn vào ngày 14/02/2017.

Quyền sử dụng đất diện tích 100m², quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 3994 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu phố C, phường B, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 927055, số vào sổ cấp GCN: CH05297 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho bị đơn vào ngày 17/01/2017.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất là chủ sử dụng thửa đất liền kề với nhau. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An thể hiện căn nhà của bị đơn xây dựng, mái hiên phía trước có kết cấu: mái ngói, đổ bê tông cốt thép, sơn nước. Mái hiên của tầng 02 xây dựng giáp mép nhà (hết ranh đất), mái hiên tầng 01 chiều ngang lùi vô 05cm so với mép đất (ranh đất). Hai mái hiên được xây dựng theo hình chóp, phía dưới của mái hiên nhà bị đơn giáp với đất của nguyên đơn, không lắp đặt đường dẫn nước. Xét, căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là video hình ảnh quay cảnh trời mưa, thì nước mưa của hai mái hiên nhà bà M chảy xuống tường nhà bà M và chảy vào đất của bà H. Tại Điều 250 Bộ luật Dân sự quy định: *“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”*. Đối chiếu với quy định viện dẫn trên, việc bà M xây dựng nhà không lắp đặt đường dẫn nước để nước từ 02 mái hiên (mái hiên tầng 1 và mái hiên tầng 02) chảy xuống đất của bà H là vi phạm quy định tại Điều 250 Bộ luật Dân sự. Bà H khởi kiện buộc bà M phải lắp đặt đường thoát nước, để nước mưa không chảy qua đất của bà H là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H buộc bị đơn bà M chấm dứt việc để nước mưa từ mái hiên nhà (tầng 1, tầng 2) của thửa đất số 3994 chảy qua thửa đất số 3995 tờ bản đồ số 5 tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương của bà Phạm Thị H là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bà M về việc buộc bà H chấm dứt hành vi sử dụng trái phép tường nhà của bà M thấy rằng: biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2024, tại thửa đất số 3995 tờ bản đồ số 5 tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương do bà Phạm Thị H đứng tên chủ sử dụng đất. Phía trước thửa đất có dựng giàn mướp bằng cây có cột bằng cây (gỗ), phía trên có gác cây (tre) không có cây nào gác vào tường nhà bà M. Ở giữa đất là chuồng gà có kết cấu mái tôn, vách tôn, cột sắt, không có vách tôn nào gác vào tường nhà của bà M. Phía cuối đất là căn nhà tạm có kết cấu mái tôn, vách tôn, cột sắt tròn + vuông, kèo sắt (có kèo sắt chạm đến bức tường nhà bà M chứ không sử dụng gác vào tường nhà bà M), không có mái tôn gác vào tường nhà bà M. Toàn bộ tài sản được xây dựng trên thửa đất của bà H, bà H không sử dụng tường

nhà bà M. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng xác định bà H không sử dụng tường nhà của bà M mà bà H để các chai, các vật dụng trên đất của bà H giáp với đất của bà M sẽ làm ảnh hưởng đến tường nhà của bà M. Vì vậy, bà M có yêu cầu phản tố buộc bà H chấm dứt hành vi sử dụng trái phép tường nhà của bà M là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[2.4] Về cách tuyên án, tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Nguyễn Thị Ngọc M chấm dứt hành trái pháp luật để nước mưa từ mái hiên nhà (tầng 1, tầng 2) của thửa đất số 3994 chảy qua thửa đất số 3995 tờ bản đồ số 5 tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương của bà Phạm Thị H là chưa phù hợp, không thi hành án được. Do đó, cần thiết cấp phúc thẩm điều chỉnh cho phù hợp, đảm bảo việc thi hành án.

[2.5] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2.6] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[2.7] Về án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M.
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương về cách tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc M là chủ sở hữu căn nhà trên thửa đất số 3994 có cạnh phía đông giáp thửa đất số 3995 tờ bản đồ số 5 tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương của bà Phạm Thị H phải lắp đặt đường dẫn nước sao cho nước từ mái hiên nhà (tầng 1, tầng 2) công trình xây dựng của bà Nguyễn Thị Ngọc M không được chảy xuống bất động sản liền kề của bà Phạm Thị H.

3. Giữ nguyên các phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M với nguyên đơn bà Phạm Thị H về việc yêu cầu chấm dứt hành vi kéo dây điện qua phần đất nhà bà M.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc M với bà Phạm Thị H về việc chấm dứt hành vi sử dụng trái phép tường nhà của bà Nguyễn Thị Ngọc M.

3.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Phạm Thị H không phải chịu.

Bà Nguyễn Thị Ngọc M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001480 ngày 29/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

3.4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: bà Nguyễn Thị Ngọc M có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị H 1.000.000 (một triệu) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Ngọc M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004486 ngày 05/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 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./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Hoàng Vương