**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM​**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc​**  
--------------------------​

*............, ngày ... tháng ... năm .........​*

**BIÊN BẢN THỎA THUẬN GIỮA HAI HỘ GIA ĐÌNH​**

*(Về việc bảo đảm an toàn cho hộ liền kề khi xây dựng)​*

Địa điểm: ...........................................................

**1. Thành phần tham gia ký biên bản**

a) Đại diện gia đình ông/bà (Gọi tắt là bên A)

- Ông/Bà: .....................................................................................................................

- Địa chỉ:.......................................................................................................................

- Điện thoại:..................................................................................................................

b) Đại diện bên xây dựng lô đất số (Gọi tắt là bên B)

- Ông/Bà:.....................................................................................................................

- Địa chỉ:......................................................................................................................

- Điện thoại:.................................................................................................................

c) Đại diện người làm chứng (Bên làm chứng)

- Ông/Bà:.....................................................................................

- Điện thoại:..................................................................................................................

**2. Thời gian ký biên bản:**

- Bắt đầu: ......giờ.....phút, ngày ... tháng ... năm .......

- Kết thúc: .....giờ.....phút, ngày ... tháng ... năm .......

- Tại:...........................................................................................................................

**3. Hiện trạng công trình bên A và bên B**

Từ ngày ... tháng ... năm ........, bên B tổ chức phá dỡ mặt bằng xây dựng tiếp giáp với mặt sau nhà bên A, chiều dài phần công trình tiếp giáp là ...............m. Trước khi phá dỡ phần mặt bằng xây dựng bên B, phần móng và phần tường tiếp giáp nhà bên A với mặt bằng xây dựng nhà bên B vẫn ở trong tình trạng ổn định. Nhà không bị nứt, ngấm nước, nghiêng....

Từ ngày ... tháng ... năm ........., bên B tổ chức triển khai xây dựng công trình nhà ở trên mặt bằng phần tiếp giáp nhà bên A.  
Để tránh tranh chấp giữa hai bên khi xây dựng công trình liền kề, bên A và bên B bàn bạc, thống nhất các điều khoản cam kết như sau:

**4. Các điều khoản cam kết giữa bên B với bên A:**

**Điều 1:** Bên B cam kết xây dựng trên đúng diện tích được cấp phép, không mở các loại cửa sổ, chớp lật, thông gió, làm ô văng hoặc mái che mái vẩy lấn sang hoặc nhìn sang đất và nhà bên A.

*[Các bạn có thể tham khảo, bổ sung thêm thông tin về một số điều Luật chi tiết, liên quan đến vấn đề này để các bạn có thể áp dụng linh hoạt theo trường hợp thực tế:*

*Theo Quy định tại Điều 271 Bộ luật Dân sự về hạn chế quyền trổ cửa thì: "Chủ sở hữu nhà chỉ được trổ cửa ra vào, cửa sổ quay sang nhà bên cạnh, nhà đối diện và đường đi chung theo quy định của pháp luật về xây dựng".*

*Điều 10, Luật Xây dựng quy định về các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng cũng cấm: "Xây dựng công trình không tuân theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng".*

*Theo điểm 1, khoản 7.12.2, Điều 7.12 quy chuẩn xây dựng Việt Nam, phần quy định về kiến trúc đô thị (ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, quy định về quan hệ với các công trình bên cạnh thì: "Từ tầng hai trở lên, trên các bức tường cách ranh giới đất với công trình bên cạnh không được mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi (chỉ được mở các cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi trên các bức tường cách ranh giới đất với nhà bên cạnh ít nhất 2 m. Khi mở cửa cần có biện pháp tránh tia nhìn trực tiếp vào nội thất nhà bên cạnh".*

*Điểm 3, khoản 7.12.2, Điều 7.12 còn nêu: "Nếu trường hợp có thỏa thuận được mở cửa thì trên bức tường xây cách ranh giới đất dưới 2 m có thể được mở các lỗ cửa... Các lỗ cửa này phải là cửa cố định (chớp lật hoặc lắp chết kính) có mép dưới cao hơn mặt sàn ít nhất 2 m. Khi thỏa thuận bị hủy bỏ, việc bít các lỗ cửa này là mặc nhiên, không phải thương lượng, xét xử".****]***

**Điều 2:** Trong quá trình xây dựng nếu công trình của bên B có tác động xấu đến nhà bên A như: nứt, lún, nghiêng, xé tường, bong tróc vôi vữa, biến dạng nền nhà, ngấm nước qua tường, đùn sủi hoặc các tác động ảnh hưởng đến kết cấu nhà của bên A thì bên B phải có trách nhiệm giám định, sửa chữa đền bù, khắc phục sự cố, trả về nguyên trạng ban đầu cho ngôi nhà của bên A. Mọi chi phí giám định, sửa chữa, đền bù do bên B hoàn toàn chi trả. *(Có kèm ảnh chụp cụ thể hiện trạng nhà bên A trước khi bên B tiến hành xây dựng kèm theo để làm đối chứng).*

**Điều 3:** Bên B phải đảm bảo an toàn xây dựng, có che chắn công trình, không làm bụi bẩn, không gây ô nhiễm tiếng ồn quá giới hạn ảnh hưởng đến các nhà hàng xóm trong đó có gia đình bên A. Bảo đảm an toàn cháy nổ cũng như an ninh, trật tự của khu dân cư. Quản lý nhân công tốt để phòng chống tệ nạn trộm cắp tài sản của các hộ liền kề cũng như khu dân cư.

**Điều 4:** Khi có sự cố xảy ra yêu cầu bên B phải có mặt ngay tại hiện trường để cùng bên A bàn bạc phương án giải quyết hợp lý. Không dây dưa kéo dài gây nguy hiểm cho an toàn cuộc sống và đảo lộn sinh hoạt của gia đình bên A.

**5. Kết luận:**

Bên A và bên B có trách nhiệm thi hành các điều khoản như trong cam kết, trong trường hợp tranh chấp không giải quyết sẽ đưa ra trước pháp luật để giải quyết tranh chấp theo luật định.

Biên bản này được lập thành 3 bản có giá trị như nhau, bên A, bên B và bên làm chứng mỗi bên giữ 1 bản.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN GIA ĐÌNH ÔNG/Bà** *​(Ký, ghi rõ họ tên)* | **ĐẠI DIỆN BÊN XÂY DỰNG LÔ ĐẤT SỐ......** *(Ký, ghi rõ họ tên)* | **NGƯỜI LÀM CHỨNG** *(Ký, ghi rõ họ tên)* |