

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 94/2018/DS-PT
Ngày 18- 10 - 2018
V/v “Tranh chấp bất động sản
liền kề trong việc thoát nước
mưa”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phi Đô và bà Lê Thị Thái Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Tiên, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Hùng-Kiểm sát viên .

Ngày 18 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2018/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2018 về việc: “Tranh chấp bất động sản liền kề trong việc thoát nước mưa”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 31/2018/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Bùi Văn A – sinh năm 1965, bà Phạm Thị Thu H – sinh năm 1972; Nơi cư trú: Khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Minh T – Luật sư văn phòng luật sư số n thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Phan Hưng T – sinh năm 1968, bà Nguyễn Thị Thu N – sinh năm 1978; Nơi cư trú: Khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Bình T –

Luật sư Văn phòng luật sư D thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1943; địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt

2. Ông Bùi Văn D, sinh năm 1968; Nơi cư trú: Khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt

3. Ông Bùi Tấn I, sinh năm 1973; Nơi cư trú: Khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt

4. Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện Đ;

Do ông Lê Sĩ Q – Chức vụ: Phó Chủ tịch là đại diện. Có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Ngọc H, sinh năm 1961; Vắng mặt

2. Ông Nguyễn Sơn X, sinh năm 1941; Có mặt

3. Ông Phan Văn U, sinh năm 1948; Có mặt

4. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1937; Có mặt

5. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1937; Vắng mặt

Đồng cư trú tại: Khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

6. Ông Nguyễn Thanh U, sinh năm 1953; Nơi cư trú: Thôn T, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt

7. Bà Trần Thị Diệu N, sinh năm 1949; Nơi cư trú: Khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt

8. Bà Trần Thị L, sinh năm 1965; Nơi cư trú: 62/10 Đ, P, N, Khánh Hòa. Vắng mặt

9. Ông Nguyễn Lê B, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Ấp M, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt

10. Ông Lê Ngọc S, sinh năm 1948; Nơi cư trú: Khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

11. Ông Hoàng Văn P – Trưởng khu phố L; Nơi cư trú: Khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt

12. Ông Võ M, sinh năm 1939; địa chỉ: 42 L, phường m, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Văn A, bà Phạm Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Văn A, bà Phạm Thị Thu H trình bày: Lối thoát nước mưa vợ chồng ông Bùi Văn A, bà Phạm Thị Thu H (ông A, bà H) khởi kiện vợ chồng ông Phan Hưng T, bà Nguyễn Thị Thu N (ông T, bà N) bít lại nguyên thủy trước đây là con suối cạn, nước chỉ chảy vào mùa mưa, nước từ trên cao đổ về, chạy theo con suối cạn này rồi đổ ra cống ĐT 641, thời gian hình thành con suối từ khi nào không rõ nhưng từ lâu đời do thiên nhiên tạo ra. Vị trí của con suối nằm một bên là nhà bà U', sau đó bà U' bán lại cho bà C (mẹ ông Lê Ngọc H, Lê Ngọc S), ngôi nhà hiện nay ông H đang ở và một bên là nhà ông Trần Đại O, ông O sau đó bán lại cho ông Nguyễn Văn Q (cha vợ ông T). Ông Nguyễn Lê B là cháu của ông H sau khi lập gia đình được ông H cắt cho một phần diện tích đất để ông B xây dựng nhà $4m \times 9m = 36m^2$. Nhà ông B đi cùng lối đi với nhà ông H ra đường ĐT 641 trên con suối cạn. Sau đó ông B bán lại ngôi nhà cho ông Q (cha vợ ông T). Việc ông Q mua đất của anh em bà L, của ông B các bên đều xác nhận chỉ bán diện tích đất nhà ở của họ chứ không bán con suối cạn để thoát nước cho cả xóm. Sau đó ông Q cho vợ chồng ông T, bà N ở. Khi vợ chồng ông T ở, ông T đã xây hai bên bờ con suối thành một con mương nhỏ để nước chảy, phía trên ông T đổ xi măng làm lối đi từ nhà ra đường ĐT 641. Con suối này nước chỉ chảy vào mùa mưa từ trên cao đổ xuống sau nhà cha ông A là Bùi Văn B chảy xuống thửa đất trồng của ông B ở phía sau nhà vợ chồng ông A (thửa đất này trũng thấp so với đường ĐT641 (là đường Trần Hưng Đ bây giờ)). Bắt đầu từ phía sau nhà vợ chồng ông A hình thành một đường nước chảy, thoát qua bên hông nhà ông Q, qua trước sân nhà ông T và chảy dọc theo lối đi nhà ông T ra Trần Hưng Đ theo đường thoát nước lớn. Vợ chồng ông A đã xây xi măng của mương nước chảy từ phía sau dưới nền bếp nhà ông A, tại điểm xây có chiều rộng 0,4m; chiều sâu 0,3m, dài 3m đến bên sân nhà ông T. Đây là nơi bắt đầu của con mương thoát nước từ thửa đất trồng của cha ông A. Khi sửa chữa lại nhà ở vợ chồng ông T hỏi cha ông A xây gạch hai bên thành con mương, phía trên đổ xi măng để vợ chồng ông T làm sân nhà và lối đi ra đường Trần Hưng Đ. Con mương này phía vợ chồng ông T xây có chiều rộng 0,3m; chiều sâu 0,3m; chiều dài 20,5m; tổng chiều dài con mương thoát nước khoảng hơn 23m. Nhưng đến tháng 11/2014 vợ chồng ông T tự ý bít con mương không cho nước mưa thoát làm ngập úng nhà vợ chồng ông A, bà H. Vợ chồng ông A, bà H đã gặp vợ chồng ông T đề nghị không bít con mương nữa nhưng vợ chồng ông T không thống nhất, nên yêu cầu tòa xem xét buộc v/c ông T phải mở lối thoát nước mưa cho nguyên đơn và những hộ liền kề.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn vợ chồng ông Phan Hưng T, bà Nguyễn Thị Thu N trình bày như sau: Năm 1983 ông Nguyễn Văn Q là cha ruột bà N có mua một ngôi nhà của ông Trần Đại P, hiện nay đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003, ông Q mua của ông Nguyễn Lê B một

ngôi nhà gắn liền với diện tích đất liền kề nhà ông Q (ông B là cháu của ông Lê Ngọc H, Lê Ngọc S). Nguyên thủy đất này của mẹ ông H, ông S mua của bà Sáu U và ông H cho lại ông B. Trong các giấy tờ mua bán đất giữa ông Q và các bên bán đất lại không có thể hiện có con mương thoát nước nào chảy qua đất của vợ chồng ông T và nhà của cha vợ ông T (ông Q đang sử dụng). Sau khi lập gia đình, vợ chồng ông T, bà N chưa có nhà ở nên ông Q (cha bà N) đã cho vợ chồng ông T sử dụng ngôi nhà mà ông Q mua của ông B (cháu ông H, ông S) và có cắt thêm một phần đất ông Q mua của ông Phú làm lối đi cho gia đình ông T. Sau khi vợ chồng ông T được ông Q cho nhà và đất, vợ chồng ông T đã sửa chữa làm đường dẫn nước từ nhà ra đường ĐT 641 (nay là Trần Hưng Đ). Khi làm đường dẫn thoát nước, gia đình ông B (cha ông A) xin gia đình ông T cho thoát nước mưa nhờ, đến khi gia đình ông T có đủ điều kiện sửa chữa lại nhà không cho nước mưa chảy theo đường thoát nước qua nhà ông T nữa. Tuy nhiên, gia đình ông Bùi Văn A (con ông B) đã nhiều lần xả nước thải sinh hoạt làm hôi thối gây ô nhiễm gia đình ông T. Gia đình ông T đã nhiều lần nhắc nhở nhưng vợ chồng ông A không chấm dứt, nên ông T đã bít đường dẫn nước lại không cho gia đình ông A sử dụng, vợ chồng ông T cho rằng lối thoát nước mưa chung cả xóm chảy theo con đường phía bên trên nhà ông A, ông D, ông T (theo lối đi trong xóm của nhà ông T, bà C, bà P) không liên quan gì đến đường dẫn nước nhà ông T. Vợ chồng ông T thừa nhận dưới sân nhà vợ chồng ông có một đường thoát nước nhưng thuộc quyền sử dụng đất của ông, ông A là người nhờ theo đường thoát nước này. Mặt khác trong tất cả các giấy tờ mua bán đất và hiện tại trong hồ sơ địa chính của UBND thị trấn L cũng không có mương thoát nước nào chảy qua trước sân nhà vợ chồng ông T, nên bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn Q trình bày: Năm 1983, vợ chồng ông Q có mua của ông Trần Đ P 01 ngôi nhà gắn liền trên diện tích đất 136,5m² hiện nay đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003, ông Q có mua của Nguyễn Lê B một ngôi nhà và đất liền kề nhà của ông Q, sau đó ông Q cho vợ chồng con gái là bà N và ông T ở. Để đảm bảo vệ sinh, gia đình ông Q và con gái đã làm đường đường dẫn nước từ trong nhà ra đường ĐT 641 (nay là Trần Hưng Đ). Lúc đó ông Bùi Văn B xin thoát nước mưa nhờ, nên ông trình bày như bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Bùi Văn D và ông Bùi Văn T đều trình bày: Thống nhất như ý kiến và yêu cầu của vợ chồng ông Bùi Văn A và bà Phạm Thị Thu H đề nghị vợ chồng ông T không được bít đường ống thoát nước để mỗi khi trời mưa lớn nước không làm ảnh hưởng những hộ gia đình xung quanh gần nhà ông T, trong đó có gia đình hai ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định:

Áp dụng Điều 164 và Điều 250 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 12 Điều 25 Bộ luật Tố tụng Dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2011; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2015 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu của vợ chồng ông Bùi Văn A, Phạm Thị Thu H đòi vợ chồng ông Phan Hưng T và bà Nguyễn Thị Thu N mở lối thoát nước mưa, vì không có căn cứ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/02/2018, nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Văn A, bà Phạm Thị Thu H kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết buộc bị đơn vợ chồng ông Phan Hưng T, bà Nguyễn Thị Thu N phải mở lối thoát nước mưa.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Luật sư của nguyên đơn cho rằng tài liệu có tại hồ sơ, các nhân chứng và đại diện chính quyền địa phương đều xác nhận đây là lối thoát nước mưa có từ xưa thường gọi là con suối cạn, đồng thời theo quy định của BLDS thì bất động sản liền kề phải tạo điều kiện thích hợp không được cản trở dòng nước chảy.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến trình bày, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Luật sư của bị đơn cho rằng con suối cạn không thể hiện trong bản đồ, các giấy tờ xác lập quyền sử dụng đất cũng không có nên bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và HĐXX tuân theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng. Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Văn A, bà Phạm Thị Thu H sửa bản án sơ thẩm, theo hướng buộc bị đơn phải mở lối thoát nước mưa trả lại như hiện trạng cũ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Văn A, bà Phạm Thị Thu H kháng cáo yêu cầu buộc bị đơn vợ chồng ông Phan Hưng T, bà Nguyễn Thị Thu N phải mở lối thoát nước mưa:*

Theo vợ chồng ông A, bà H thì lối thoát nước mưa vợ chồng ông có tranh chấp với vợ chồng ông T, bà N nguyên là con suối cạn, nước chỉ chảy vào mùa mưa, nước từ trên cao đổ về, chảy theo con suối cạn rồi đổ ra công đường ĐT641. Thời gian hình thành con suối từ khi nào thì không rõ nhưng từ lâu đời, do thiên nhiên tạo ra.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2018, vị trí đất vợ chồng ông A, bà H yêu cầu vợ chồng ông T, bà N mở lối thoát nước mưa nằm trên nền xi măng trước sân nhà thuộc đất do vợ chồng ông T, bà N quản lý, sử dụng. Vợ chồng ông T, bà N thừa nhận vợ chồng ông xây xi măng lối thoát nước mưa và cho vợ chồng ông A, bà H sử dụng lối thoát nước mưa từ năm 2007 đến năm 2014.

Tại biên bản xác minh ngày 05/6/2018, ông Hoàng Văn P – Trưởng khu phố L, đồng thời là người dân sống tại địa phương cung cấp thông tin: Lối thoát nước mưa các bên có tranh chấp đã hình thành và tồn tại từ trước năm 1975 đến khi bị vợ chồng ông T, bà N bít lại. Nguồn gốc lối thoát nước mưa là do các hộ dân sống trong khu phố thỏa thuận chừa một lối thoát nước mưa cho các gia đình sử dụng. Chị Lê Thị Mạnh T – cán bộ địa chính thị trấn L cung cấp thông tin: Theo bản đồ địa chính có tại thị trấn L thì không thể hiện sự tồn tại của con mương lối thoát nước mưa. Theo phản ánh của người dân trong khu phố thì thực tế có tồn tại lối thoát nước mưa để cho các gia đình sử dụng chung. Tại phiên tòa bà Trần Thị L – con của ông Trần Đại P là chủ đất, bán cho ông Nguyễn Văn Q (cha vợ ông T) cũng xác nhận đất của cha mẹ bà có con mương nước nguồn gốc là con suối cạn thoát nước mưa cho cả khu vực, ngoài ra thì không còn lối thoát nước mưa nào khác. Đại diện UBND thị trấn L thì cho rằng tất cả các con suối cạn, lối thoát nước mưa tại thị trấn L thì không thể hiện trong bản đồ địa chính. Mặt khác, các biên bản hòa giải cơ sở tại UBND thị trấn L bị đơn thừa nhận có lối thoát nước mưa, chính quyền địa phương yêu cầu bị đơn thực hiện việc tháo dỡ trả lại lối thoát nước như ban đầu nhưng không thực hiện.

Từ những căn cứ trên đủ cơ sở khẳng định, lối thoát nước mưa cho các hộ dân trong xóm đã tồn tại từ lâu, ngoài lối thoát này thì không có lối thoát nước mưa nào khác. Theo quy định tại Điều 252 BLDS thì bất động sản liền kề phải tạo điều kiện thích hợp không được cản trở ngăn chặn dòng nước chảy, nên cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và quan điểm của VKS tại phiên tòa sửa bản án

sơ thẩm, buộc bị đơn phải tháo dỡ trả lại lối thoát nước mưa như hiện trạng ban đầu.

[3] Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Bùi Văn A, bà Phạm Thị Thu H, sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng vào Điều 252 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, Điều 35 và Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2015 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Bùi Văn A, bà Phạm Thị Thu H theo đơn khởi kiện ngày 03/6/2015. Buộc vợ chồng ông Phan Hưng T, bà Nguyễn Thị Thu N phải mở lối thoát nước mưa tại vị trí đã bít, trả lại hiện trạng ban đầu cho các hộ liền kề sử dụng chung(có sơ đồ hiện trạng kèm theo lập ngày 11/11/2015)

2. Về án phí:

Hoàn trả cho nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Văn A, bà Phạm Thị Thu H 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2010/06310 ngày 19/6/2015 và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2010/06670 ngày 26/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Bị đơn vợ chồng ông Phan Hưng T, bà Nguyễn Thị Thu N phải chịu 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Văn A, bà Phạm Thị Thu H phải chịu 400.000 đồng (*Bốn trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm và 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm (đã nộp đủ).

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND CC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (02);
- TAND huyện Đ(02);
- Chi cục THADS huyện Đ;
- P. GĐKT (01);
- P. TCCB (01);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Mai Tấn Hoàng