

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 211/2023/DS-ST

Ngày: 19/9/2023

V/v tranh chấp yêu cầu mở lối đi và
lối dẫn nước qua bất động sản liền kề

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Công Vĩnh Đức.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Hoàn.

2. Ông Huỳnh Văn Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tiểu Thơ, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân
huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang tham
gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Công Em, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân
huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai, theo thủ tục thông
thường vụ án thụ lý số 27/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về “Tranh
chấp yêu cầu mở lối đi và lối dẫn nước qua bất động sản liền kề”, theo quyết định
đưa vụ án ra xét xử số 194/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023, giữa
các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Kim H, sinh năm 1951;

2. Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp I, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà H, bà T: Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm
1959. Địa chỉ: Số B P, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, là đại diện theo
ủy quyền của bà H, bà T (Văn bản ủy quyền ngày 07/02/2020).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1970;

2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1964;

Nơi cư trú: Ấp I, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Ông Võ Văn Q, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chị Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1985;

3. Anh Đỗ Văn B, sinh năm 1985;

4. Bà Trương Ngọc H3, sinh năm 1971;

5. Anh Nguyễn Minh T2, sinh năm 1991;

6. Anh Nguyễn Minh N, sinh năm 2005.

Địa chỉ: Ấp I, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bà T1, ông H1 và chị L có mặt; ông C, ông Q, bà H2, anh B, bà H3, anh T2 và anh N vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/01/2020, Đơn sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện ngày 09/6/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T1 đại diện nguyên đơn, trình bày:

Bà H, bà T có thửa đất số 201, tờ bản đồ số 30, diện tích 4.347,6 m², tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất này bà H, bà T được Chi cục Thi hành án cưỡng chế đất của gia đình ông Nguyễn Văn H1 giao cho bà H, bà T. Ngay sau khi nhận thửa đất bà H, bà T có khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Minh T3 mở lối đi và đường nước nằm trên thửa đất của ông T3, ông T3 không đồng ý và Tòa án đã xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H, bà T vì nếu mở cho bà H, bà T lối đi và đường thoát nước nằm trên thửa đất của ông T3 sẽ không thuận tiện cho bà H, bà T và ông T3.

Hiện tại thửa đất của bà H, bà T nằm phía bên trong các thửa đất số 172, 173, 174 và 213, tờ bản đồ số 30 của các ông Nguyễn Minh C, Nguyễn Văn H1 và ông Võ Minh Q1. Hiện nay bà H, bà T muốn đi từ đường công cộng vào thửa đất của bà H, bà T phải đi nhờ qua 02 thửa đất của ông C và ông Q1. Đồng thời hiện nay thửa đất của bà H, bà T không có đường nước tưới tiêu, muốn dẫn nước từ đường rạch công cộng vào thửa đất của bà H, bà T, cũng phải dẫn nước nhờ qua thửa đất của ông Nguyễn Văn H1. Đây là lối đi và đường dẫn nước duy nhất và thuận tiện nhất của bà H, bà T.

Thời gian qua, khi nhận thửa đất này bà H, bà T có xin ông C và ông Q1 mở cho bà H, bà T một lối đi có diện tích theo đo đạc thực tế 51,9m², với chiều ngang là 1,2m, chiều dài khoảng 45m, nằm trên các thửa đất của ông C và ông Q1. Đồng thời, bà H, bà T có yêu cầu ông H1 cho mở đường nước có diện tích

theo đo đạc thực tế 57,5m², chiều ngang một đầu 1m, một đầu 2m, chiều dài khoảng 32m, thuộc thửa đất của ông H1, để bà H, bà T dẫn nước vào tưới tiêu vườn cây ăn trái.

Bà H, bà T sẽ đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho ông C, ông Q1 và ông H1, nhưng ông C, ông Q1 và ông H1 không đồng ý, nên bà H, bà T không có đường đi vào để chăm sóc vườn cây ăn trái và không có đường nước để tưới tiêu, làm cây trái trong vườn của bà H, bà T đã bị chết hết.

Việc các ông C, ông Q1 và, ông H1 không cho bà H, bà T được mở lối đi và đường nước, bà H, bà T có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã L, huyện C giải quyết, nhưng không thỏa thuận được.

Việc ông C, ông Q1 và, ông H1 không đồng ý mở cho bà H, bà T lối đi và đường nước đã gây rất nhiều khó khăn cho việc đi lại chăm sóc và tưới tiêu vườn cây ăn trái của bà H, bà T.

Do đó, bà H, bà T khởi kiện yêu cầu ông C, ông Q1 mở lối đi, yêu cầu ông H1 mở đường nước. Tuy nhiên đến ngày 27/9/2022, giữa bà T với vợ chồng ông Lê Văn T4 và bà Huỳnh Thị P, địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã thỏa thuận được việc ông T4, bà P đồng ý cho bà T sử dụng lối đi ngang 1m trên đất của ông T4, bà P để đi ra đường công cộng, nên bà H, bà T rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu ông C, ông Q1 mở lối đi, diện tích theo đo đạc thực tế 51,9m², không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay bà H, bà T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H1 và thành viên trong hộ ông H1 mở cho bà H, bà T đường nước có diện tích theo đo đạc thực tế 57,5m² (chiều ngang 1m và 2m, chiều dài 31,56m và 35,37m), thuộc thửa đất 172, tờ bản đồ số 30, tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông H1 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng. Bà H, bà T đồng ý đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho hộ ông H1 theo Biên bản định giá ngày 16/9/2020.

Tại phiên tòa, bị đơn ông H1 trình bày: Hiện ông có quyền sử dụng thửa đất 172, tờ bản đồ số 30, tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông H1 đại diện hộ đứng tên, thửa đất của ông nằm ngoài thửa đất của bà H, bà T. Thửa đất số 201 của bà H, bà T trước đây là của gia đình ông, nhưng do vợ ông nợ tiền của bà H, bà T nên Thi hành án cưỡng chế giao cho bà H, bà T. Trước đây khi ông còn sử dụng thì thửa đất 201 được dẫn nước từ rạch công cộng, đến đường nước nằm trên thửa đất số 172 của ông và qua phần đất của người cháu rồi mới đến thửa đất 201, ngoài lối dẫn nước này thì bà H, bà T không còn lối dẫn nước nào khác. Nay theo yêu cầu khởi kiện của bà H, bà T thì ông không đồng ý, vì đường nước trên thửa đất số 172 của ông không tiếp giáp với thửa đất của bà H, bà T.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị L trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của ông H1, không đồng ý mở đường nước theo yêu cầu của bà H, bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử, Thư ký thực hiện nhiệm vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, bà T; Buộc hộ ông H1 mở cho bà H, bà T một lối nước ra rạch công cộng, có diện tích 57,5m², thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.812m², tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông H1 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất. Ghi nhận sự tự nguyện của bà H, bà T đền bù cho hộ ông H1 giá trị phần đất mở lối dẫn nước theo Biên bản định giá ngày 16/9/2020; Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà H, bà T về yêu cầu ông C, ông Q1 mở lối đi, diện tích theo đo đạc thực tế 51,9m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp về yêu cầu mở lối đi và lối dẫn nước qua bất động sản liền kề theo quy định tại khoản 14 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ông C, ông Q1, bà H2, anh B, bà H3, anh T2 và anh N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn không có mặt để dự phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông C, ông Q1, bà H2, anh B, bà H3, anh T2 và anh N theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét bà H, bà T yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 và thành viên trong hộ ông H1 mở cho bà H, bà T đường nước có diện tích theo đo đạc thực tế 57,5m² (chiều ngang 1m và 2m, chiều dài 31,56m và 35,37m), thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 30, tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông H1 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng, thấy rằng:

Thửa đất số 201, tờ bản đồ số 30, diện tích 4.347,6 m², tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/02/2019 cho bà Trần Kim H và bà Trần Thị Thanh T, liền kề với thửa đất số 172, tờ bản đồ số 30, tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông Nguyễn Văn H1 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng. Trước đây, khi hộ ông H1 còn sử dụng thửa đất 201 thì việc dẫn nước từ rạch công cộng là từ đường nước nằm trên thửa đất số 172. Đến khi chuyển quyền sử dụng cho bà H, bà T thì gia đình ông H1 không cho sử dụng đường nước nằm trên thửa đất số 172 để dẫn nước vào thửa đất của bà H, chị T nữa.

Ông H1 cho rằng đường nước nằm trên thửa đất số 172 của ông không liền kề với thửa đất số 201 của bà H, chị T. Tuy nhiên, tại Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 26/10/2020 thể hiện đường nước từ rạch công cộng vào thửa đất số 201 của bà H, bà T thuộc thửa đất số 172 của hộ ông H1. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời khai này của ông H1.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lậy thể hiện, ngoài lối dẫn nước này thì bà H, bà T không có lối dẫn nước nào khác thuận tiện và ngắn hơn để dẫn nước ra, vô từ thửa đất số 201 đến rạch công cộng. Tại phiên tòa, ông H1 và chị L là con của ông H1 cũng xác định ngoài lối dẫn nước này thì bà H, bà T không có lối dẫn nước nào khác. Vì vậy, bà H, bà T yêu cầu hộ ông H1 mở lối dẫn nước theo đo đạc thực tế có diện tích 57,5m² (chiều ngang 1m và 2m, chiều dài 31,56m và 35,37m), nằm trong thửa đất số 172, tờ bản đồ số 30, tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, cho bà H, bà T sử dụng để tưới nước, tiêu nước trong canh tác là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 253 của Bộ luật dân sự.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H4 và bà Trần Thị Thanh T.

[4] Xét lời trình bày của ông H1, chị L là không có căn cứ chấp nhận như phân tích ở trên.

[5] Xét bà H4, bà T tự nguyện liên đới đền bù giá trị phần đất mở lối dẫn nước cho hộ ông H1 theo biên Bản định giá ngày 17/8/2022 là 20.240.000 đồng (352.000đồng/m² x 57,5m²), sự tự nguyện này của bà H4, bà T không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Xét bà H4, bà T rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu ông C, ông Q1 mở lối đi diện tích theo đo đạc thực tế 51,9m², không yêu cầu Tòa án giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của bà H4, bà T.

[7] Về án phí: Ông H1 và thành viên trong hộ ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông H1 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[8] Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 253, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 171 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H4 và bà Trần Thị Thanh T.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H5 và các thành viên trong hộ gồm chị Nguyễn Thị Trúc L và anh Đỗ Văn B mở một lối dẫn nước, theo đo đạc thực tế có diện tích $57,5m^2$ (chiều ngang 1m và 2m, chiều dài 31,56m và 35,37m), nằm trong thửa đất số 172, tờ bản đồ số 30, tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông Nguyễn Văn H1 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng, để cho bà Trần Thị H4 và bà Trần Thị Thanh T sử dụng tưới nước, tiêu nước trong canh tác (có sơ đồ kèm theo). Phần lối dẫn nước diện tích $57,5m^2$, có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất Rạch dài 2m và đất Nguyễn Minh T5 quản lý sử dụng dài 6,93m;

- Phía Tây: Giáp đất còn lại của ông Nguyễn Văn H1 dài 9,72m;

- Phía Nam: Giáp đất đất Nguyễn Minh T5 quản lý sử dụng dài 24,63m;

- Phía Bắc: Giáp đất còn lại của ông Nguyễn Văn H1 dài 25,65m.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị H4 và bà Trần Thị Thanh T đền bù giá trị phần đất mở lối dẫn nước nêu trên cho hộ ông Nguyễn Văn H1, số tiền 20.240.000 đồng.

4. Hai bên thực hiện việc mở lối dẫn nước, thanh toán tiền đền bù giá trị phần đất mở lối dẫn nước cùng lúc.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H4, bà Trần Thị Thanh T về yêu cầu ông Nguyễn Minh C, ông Võ Văn Q mở lối đi, diện tích theo đo đạc thực tế $51,9m^2$.

7. Về án phí:

7.1. Ông Nguyễn Văn H1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Anh Đỗ Văn B và chị Nguyễn Thị Trúc L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Trả lại cho bà Trần Thị H4, bà Trần Thị Thanh T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0005025 ngày 06/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

8. Bà H4, bà T, ông H1 và chị L có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Ông C, ông Q, bà H2,

anh B, bà H3, anh T2 và anh N có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 19 tháng 9 năm 2023. Có mặt bà T1, ông H1 và chị L.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Công Vĩnh Đức