TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 111/2022/DS-PT
Ngày: 20/5/2022
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thoát nước qua bất động sản liền kề, bồi thường thiệt hại về tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Hoàng Khải**;

Các Thẩm phán: Ông **Huỳnh Việt Trung**;

Ông **Nguyễn Thị Ánh Phương**.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thị Diễm Nhi** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông **Nguyễn Tấn Bảo** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 20 tháng 5 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thoát nước qua bất động sản liền kề, bồi thường thiệt hại về tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2021/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn*: Anh **Huỳnh Văn T**, sinh năm 1964.
Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo ủy quyền của anh T: **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1965 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.*Bị đơn*:

2.1.Ông **Phạm Văn B**, sinh năm 1940.
2.2.Anh **Phạm Văn N**, sinh năm 1979.
2.3.Chị **Đoàn Thị Tr**, sinh năm 1980.
Cùng địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông B, chị Tr: Anh **Phạm Văn N**, sinh năm 1979 (có mặt).

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

(Theo văn bản ủy quyền được UBND xã Long Tiên chứng thực ngày 29/7/20220)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1.Chị **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1965.

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

3.2.Chị **Phạm Thị Mỹ N**, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã K, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.3.Cháu **Phạm Thị Huyền Tr**, sinh năm 2001.

Đại diện theo ủy quyền của cháu Tr: Anh **Phạm Văn N**, sinh năm 1979.

Theo giấy ủy quyền được UBND xã Long Tiên chứng thực ngày 18/4/2022.

3.4.Cháu **Phạm Duy T**, sinh năm 2009.

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

Đại diện theo pháp luật của cháu T: Anh **Phạm Văn N**, sinh năm 1979.

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

3.5.Anh **Phạm Văn Đ**, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã B, thanh phố L, tỉnh Đồng Nai.

3.6.Chị **Nguyễn Thị Ph**, sinh năm 1974 (vắng mặt).

3.7.Anh **Phạm Chí Th**, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện, tỉnh Bình Phước.

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Phạm Văn N.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Huỳnh Văn T là chị Nguyễn Thị C trình bày:

Vào ngày 12/7/2007 anh Huỳnh Văn T có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 134m^2 (ngang 5,4m, dài 24,95m) thuộc thửa 451, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa 488, tờ bản đồ số 9), tại Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02556 QSDĐ/161 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Phạm Văn B ngày 15/6/2002. Giá chuyển nhượng 110.000.000 đồng. anh T đã giao đủ tiền, hộ gia đình ông B giao đất cho anh canh tác, hợp đồng đã thực hiện xong. anh T và thành viên hộ gia đình của ông Phạm Văn B có đến Ủy ban nhân dân xã L để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 28/02/2008, anh T có làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính xã L đã lập biên bản về việc đo đạc xác định ranh giới, diện tích đất có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh. Ủy ban nhân dân xã đã có văn bản đề nghị Phòng tài nguyên và Môi trường huyện C, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh. Anh đã nhiều lần đến nhà ông B

mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hộ gia đình ông B không đồng ý để anh được đứng tên quyền sử dụng đất. Đồng thời, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông Phạm Văn B hứa sẽ cho đường thoát nước từ phía sau nhà anh qua phần đất ông B và chảy ra phía rạch sông giữa hộ ông B và hộ bà Nguyễn Thị S. Năm 2008, anh xây dựng nhà ở, anh vẫn sử dụng đường nước và thoát nước thải bình thường. Đến ngày 01/5/2020 ông B đập vỡ hồ nước thải và phá vỡ tất cả các ống dẫn nước thải từ sau nhà anh ra phía rạch sông, ông B dùng rác và bê tông trám lại các ống dẫn nước thải của gia đình gây ra tình trạng ngập úng trong nhà, ảnh hưởng đến sinh hoạt gia đình và thiệt hại tài sản trong nhà.

Nay, anh Huỳnh Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và hộ ông Phạm Văn B.

Buộc ông Phạm Văn B và thành viên trong hộ chuyển nhượng cho anh phần đất diện 10,8m^2 (ngang 5,4m, dài 2m) để làm đường thoát nước và hầm chứa nước thải sinh hoạt.

Buộc ông Phạm Văn B bồi thường cho anh số tiền 2.000.000 đồng vì đã cố ý hủy hoại và phá vỡ đường ống dẫn nước thải sinh hoạt và hầm chứa nước thải của anh mà hộ ông B đã cam kết cho anh xây dựng và sử dụng vĩnh viễn từ năm 2008.

Chị Nguyễn Thị C rút yêu cầu buộc hộ ông Phạm Văn B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Văn T để anh T tách thửa sang tên.

Bị đơn ông Phạm Văn B trình bày:

Năm 2007, anh Huỳnh Văn T và hộ ông Phạm Văn B có thỏa thuận anh T nhận chuyển nhượng phần đất ngang 5,4m, dài tính từ mí đất của chị Đặng Thùy Tr ra đường tỉnh lộ, giá chuyển nhượng 110.000.000 đồng, chuyển nhuông Bng giấy tay, có đo đạc, chỉ ranh, do hai bên tự đo và anh T, chị C đã cất nhà ở. Đối với đường nước đang tranh chấp, khi chuyển nhượng hộ ông B có đặt ống dẫn nước để hộ anh T thoát nước sinh hoạt và nước mưa ra ngoài hố ga nhưng sau đó hố ga bị hư hộ ông B có kêu anh T sửa chữa. chị C trổ cửa sau, nước sinh hoạt của hộ anh T tạt ra phần đất của hộ ông B nên xảy ra tranh chấp.

Bị đơn anh Phạm Văn N đồng thời là đại diện theo ủy quyền của chị Đoàn Thị Tr, ông Phạm Văn B trình bày:

Vào năm 2007 ông Phạm Văn B, chị Đoàn Thị Tr và anh có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Huỳnh Văn T phần đất ngang 5,4m, dài từ mí đất của chị Đặng Thùy Tr ra đường tỉnh lộ thuộc thửa 451, tờ bản đồ số 17 (nay là thửa 488, tờ bản đồ số 9), tại Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02556 QSDĐ/161 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Phạm Văn B ngày 15/6/2002. Giá chuyển nhượng 110.000.000 đồng. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn T, anh có ý kiến:

Anh, chị Tr, ông B, chị Phạm Thị Mỹ N (thành viên hộ gia đình) đồng ý chuyển nhượng cho anh Huỳnh Văn T phần đất đã chuyển nhượng có diện tích 149,8m^2 (theo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/11/2020).

Anh không đồng ý bồi thường thiệt hại 2.000.000 đồng với lý do đường ống dẫn nước và hố ga đã bị hư hại trước đó.

Anh không đồng ý chuyển nhượng cho anh Huỳnh Văn T phần đất ngang 5,4m, dài 2m để anh T xây dựng đường dẫn nước và cũng không đồng ý cho anh T sử dụng đất để thoát nước như thỏa thuận.

Anh yêu cầu Tòa đình chỉ giải quyết vụ án để anh được đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất ông Phạm Văn B đã tặng cho anh nhưng hiện tại không thể sang tên được do Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh T thì hộ gia đình anh đồng ý tách thửa, sang tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Mỹ N trình bày:

Chị thống nhất với quyết định của cha (ông Phạm Văn B), chị đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình của chị với anh Huỳnh Văn T. Chị không đồng ý với yêu cầu mở đường thoát nước của anh Huỳnh Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn Đ, chị Nguyễn Thị Ph, anh Phạm Chí Th trình bày:

Anh, chị đồng ý với quyết định của cha là ông Phạm Văn B toàn quyền quyết định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho em trai là Phạm Văn N, anh, chị hoàn toàn đồng ý, không tranh chấp. Anh Đ, chị Ph, anh Th có đơn xin hòa giải và xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số:** 87/2021/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 147 và Điều 149, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a, b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần I, Nghị quyết 02/2004/HĐTP-TANDTC của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10 tháng 8 năm 2004; Căn cứ Điều 157; Điều 252; Điều 584 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn T.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Văn T với hộ ông Phạm Văn B gồm các thành viên: Ông Phạm Văn B, anh Phạm Văn N, chị Đoàn Thị Tr, chị Phạm Thị Mỹ N, cháu Phạm Thị Huyền Tr, cháu Phạm Duy T (do anh Phạm Văn N làm đại diện) với anh Huỳnh Văn T đối với phần diện tích đất 149,8m^2 tại thửa số 488, tờ bản đồ số 9, tại Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/2013 cho hộ ông Phạm Văn B, có vị trí như sau:

- Hướng Tây giáp đất anh Huỳnh Văn T yêu cầu mở đường nước;
- Hướng Đông giáp tỉnh lộ 874B;
- Hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn B;
- Hướng Bc giáp với phần đất còn lại của ông Phạm Văn B và chị Đặng Thùy Tr.

(Có sơ đồ kèm theo).

Anh Huỳnh Văn T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 149,8m^2 loại đất trồng cây lâu năm, tại Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Buộc hộ ông Phạm Văn B gồm: Ông Phạm Văn B, anh Phạm Văn N, chị Đoàn Thị Tr, chị Phạm Thị Mỹ N, cháu Phạm Thị Huyền Tr, cháu Phạm Duy T (do anh Phạm Văn N làm đại diện) mở cho anh Huỳnh Văn T đường thoát nước có diện tích 5,4m^2(ngang 5,4m, dài 1m), có vị trí như sau:

- Hướng Tây giáp đất ông Phạm Văn B.
- Hướng Đông giáp phần đất hộ gia đình ông Phạm Văn B chuyển nhượng cho anh Huỳnh Văn T (diện tích 149,8m^2).
- Hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn B.
- Hướng Bc giáp đất ông Phạm Văn B.

(Có sơ đồ kèm theo).

Anh Huỳnh Văn T có nghĩa vụ đền bù giá trị đất và cây trồng cho ông Phạm Văn B số tiền 14.074.000 đồng, trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ yêu cầu của anh Huỳnh Văn T buộc hộ ông Phạm Văn B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh T làm thủ tục tách thửa, sang tên.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn T buộc ông Phạm Văn B bồi thường thiệt hại tài sản với số tiền 2.000.000 đồng.

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

Ngày 06 tháng 8 năm 2021, bị đơn ông Phạm Văn N kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 87/2021/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T về việc mở đường thoát nước có diện tích 5,4m^2 (ngang 5,4m, dài 1m) qua thửa đất của hộ ông Phạm Văn B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Phạm Văn N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện cho nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh N đề nghị giữ y án sơ thẩm và đề nghị hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (QĐ ADBPKCTT).

Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX) và thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án cho

đến thời điểm chuẩn bị nghị án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng đúng luật định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên nhận định án sơ thẩm xử có căn cứ đúng pháp luật. Tuy nhiên sau khi xử sơ thẩm gia đình anh N lại xây dựng bức tường chắn ngang phần đất án sơ thẩm cho anh T thoát nước trong khi QĐ ADBPKCTT số 12/2020/QĐ-BPKCTT của Tòa án vẫn còn hiệu lực và UBND xã đã lập biên bản ngừng xây dựng nhưng gia đình anh N không chấp hành nên cần buộc anh N phải tháo dở. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Văn N. Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa một phần quyết định án sơ thẩm số 87/2020/DS-ST ngày 27/7/2020 của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, nghe các đương sự trình bày và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án. Xét thấy:

[1] Bị đơn: Phạm Văn N thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 và khoản 2 Điều 276 của BLTTDS nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Nguyên đơn Huỳnh Văn T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị C tham gia tố tụng. Ông Phạm Văn B, chị Đoàn Thị Tr, Phạm Thị Huyền Tr ủy quyền cho anh Phạm Văn N tham gia tố tụng. Việc ủy quyền của các đương sự đúng quy định tại Điều 85 và 86 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Anh Phạm Văn N là người đại diện theo pháp luật cho Phạm Duy T, theo quy định tại khoản 1 Điều 136 của Bộ Luật dân sự

Các đương sự: Phạm Văn Đ, Nguyễn Thị Ph, Phạm Chí Th được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 vẫn vắng mặt không lý do nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 BLTTDS xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật: Tòa sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CN QSDĐ). Quyền thoát nước qua bất động sản liền kề và bồi thường thiệt hại về tài sản là đúng với tính chất của vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các tranh chấp này thuộc thẩm quyền và phạm vi xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 4, 5, khoản 3, 6, 8, 9, Điều 26 của BLTTDS và các Điều 11, 13, 116, 117, Điều 159, 160, 164, 170, Điều 245, 246, 248, 252, Điều 401, 500, 501, 502, 584, 585, 589 của Bộ Luật dân sự (BLDS). Điều 105, 107, 136 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 166, 170, 171, 203 Luật Đất đai 2013.

[3] Nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết: Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Vào ngày 02/7/2007 ông Phạm Văn B, Phạm Văn N, Phạm Thị Mỹ N và Đoàn Thị Tr có lập hợp đồng CN QSDĐ cho anh Huỳnh Văn T 134m^2 đất của một phần thuộc thửa 451 tờ bản đồ số 17 theo GCN QSDĐ số 02556-QSDĐ/161 do UBND huyện C cấp ngày 15/6/2002 cho hộ Phạm Văn B (nay là thửa 488 tờ bản đồ số 9 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy CN QSDĐ số CH00527 ngày 02/7/2013 cho hộ ông Phạm Văn B đứng tên) tại Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 111.500.000 đồng. Hợp đồng sau đó đã được UBND xã L do Phó Chủ tịch xã Bùi Văn T ký chứng thực ngày 28/02/2008 (Bút lục số 08, 11, 12, 16). Nhưng thực tế hai bên xác định giá chuyển nhượng 110.000.000 đồng và diện tích là 149,8m^2.

Hợp đồng được hai bên thực hiện ngay khi ký. anh T giao đủ tiền cho ông B và ông B giao đất cho anh T cất nhà ở trên phần đất sang nhượng của hộ ông B. Đồng thời ông B cũng cho anh T phần đất phía sau nhà anh T làm đường thoát nước qua đất bà Nguyễn Thị S ra sông. Tuy nhiên sau khi nhận đất chuyển nhượng, anh T lập thủ tục đăng ký cấp GCN QSDĐ theo quy định của pháp luật (Bút lục số 13-15) thì gia đình ông B không đưa GCN QSDĐ của ông cho anh T đăng ký tách thửa nên anh T chưa được cấp giấy. Vào ngày 01/5/2020 ông B ngăn hệ thống dẫn nước thải từ nhà anh T qua đất ông B ra sông gây ngập úng ảnh hưởng đến cuộc sống gia đình anh T nên phát sinh tranh chấp.

Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng (HĐ) CN QSDĐ giữa anh với ông Phạm Văn B diện tích 149,8m^2. Buộc ông B và các thành viên trong hộ ông B giao giấy CN QSDĐ của ông B cho anh T làm thủ tục tách thửa sang tên anh T và chuyển nhượng cho anh T phần đất 4,5x2=10,8m^2 để anh làm hầm chứa nước thải sinh hoạt gia đình anh và buộc ông B bồi thường 2.000.000 đồng về hành vi cố ý hủy hoại đường ống và hầm chứa nước thải sinh hoạt gia đình anh. Quá trình giải quyết chị Nguyễn Thị C là người đại diện cho anh T rút yêu cầu ông B giao GCN QSDĐ cho anh T tách thửa.

Về phía bị đơn ông Phạm Văn B, anh Phạm Văn N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho Đoàn Thị Tr và Phạm Thị Mỹ N, Phạm Văn Đ, Phạm Chí Th, Nguyễn Thị Ph. Cùng đồng ý chuyển nhượng cho anh T phần đất 149,8m^2 theo hợp đồng (Bút lục số 73, 90, 142).

Riêng phần yêu cầu bồi thường 2.000.000 đồng và CN QSDĐ 5,4m x 2m để anh T làm hầm chứa nước thải thì không đồng ý.

[4] Án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn T. Công nhận HĐ CN QSDĐ diện tích 149,8m^2 thuộc thửa 488 tờ bản đồ số 9 tại Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang với hộ Phạm Văn B và các thành

viên Phạm Văn N, Phạm Thị Mỹ N, Đoàn Thị Tr, Phạm Thị Huyền Tr, Phạm Duy T do anh N làm đại diện. Buộc ông B, anh N, chị Tr, chị N, cháu Tr và cháu T cho anh T mở đường thoát nước kích thước 5,4m x 1m = 5,4m^2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu buộc ông B giao giấy CN QSDĐ để anh T tách thửa sang tên. Không chấp nhận yêu cầu của anh T đòi buộc ông B bồi thường thiệt hại tài sản 2.000.000 đồng.

Không đồng ý với quyết định án sơ thẩm, anh Phạm Văn N kháng cáo một phần, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Quyết định án sơ thẩm không chấp nhận cho anh T mở đường thoát nước diện tích 5,4m^2 trên phần đất hộ ông Phạm Văn B.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Văn N nhận thấy: vào thời điểm anh Huỳnh Văn T nhận CN QSDĐ của ông Phạm Văn B để cất nhà ở năm 2008 thì gia đình ông B đã cho anh T xây dựng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt qua đất ông B. Tại Tòa sơ thẩm anh N thừa nhận khi CN QSDĐ cho anh T, gia đình có hứa cho anh T làm đường thoát nước tạm thời không nói diện tích bao nhiêu và thời gian bao lâu (Bút lục số 141). Sau đó anh T có xây hố Gas bằng xi măng khoảng 80cm^2 và đặt ống dẫn nước nhưng hiện nay đã hư không còn sử dụng được và gia đình ông B, anh N đã ngăn chặn (Bút lục số 141).

[6] Xét thấy việc anh T yêu cầu đường thoát nước thải sinh hoạt qua bất động sản liền kề trên phần đất hộ ông Phạm Văn B là hợp lý và chính đáng. Vì phần đất anh T nhận chuyển nhượng từ hộ ông B đã xây dựng nhà ở hoàn chỉnh không còn đất xây hố gas tự hoại được. Còn phần đất của ông B nằm liền kề đất nhà anh T là đất trống nên án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh T buộc gia đình ông B cho anh T xây dựng hệ thống thoát nước thải trên đất ông B là phù hợp với quy định tại Điều 252 của BLDS năm 2015. Về diện tích đất anh T yêu cầu 10,8m^2 (5,4m x 2m) nhưng được Tòa sơ thẩm xử chấp nhận 5,4m^2 (5,4m x 1m) bằng với chiều ngang nhà anh T là hợp lý. Vì theo Biên bản thẩm định tại chổ xung quanh nhà anh T không còn đường thoát nước công cộng nên anh T cần diện tích 5,4m^2 (5,4m x 1m) để xây hầm chứa nước thải tự hoại là chính đáng phù hợp với Điều 252 BLDS, nếu diện tích nhỏ hơn thì không thể xây hầm tự hoại đủ chứa nước thải sinh hoạt cho hộ nhà anh T. Vì vậy không thể chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Văn N được.

[7] Tuy nhiên sau khi án sơ thẩm xét xử, anh N kháng cáo vào ngày 06/8/2021. Trong thời gian chờ xét xử phúc thẩm thì vào ngày 15/12/2021 hộ ông Phạm Văn B tiến hành xây dựng bức tường cập vách tường nhà anh T để ngăn phần đất án sơ thẩm cho anh T làm hệ thống thoát nước thải. Việc làm của gia đình ông B đã bị UBND xã L lập biên bản ngăn chặn nhưng gia đình ông B và anh N vẫn xây dựng là trái với quy định của pháp luật.

Theo Biên bản thẩm định tại chổ ngày 17/5/2022 ghi nhận bức tường ông B và anh N xây dựng bằng gạch nung có 03 trụ bê tông cốt thép: kích thước 20x30cm, chiều cao 3,5m.

Phần vách tường chiều ngang 5,6m, chiều cao 3,5m dày 20cm, phía ngoài trác xi măng. Do gia đình ông B, anh N xây dựng sau khi xét xử sơ thẩm trên phần đất giao cho anh T mở đường thoát nước thải. Việc làm của gia đình anh N đã vi phạm QĐ ADBPKCTT số: 12/2020/QĐ-ADBPKCTT ngày 11/8/2020 của TAND huyện C nên cần buộc gia đình anh N phải tháo dở.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Văn B là người cao tuổi nên cho ông B được miễn án phí dân sự sơ thẩm là đúng với quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuy nhiên án sơ thẩm không buộc chị Phạm Thị Mỹ N cùng liên đới với anh N và chị Tr chịu án phí dân sự sơ thẩm là thiếu sót. Mặt khác án sơ thẩm chỉ buộc anh Huỳnh Văn T phải chịu 300.000 đồng cho yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại không được chấp nhận, còn phần nghĩa vụ của anh T đền bù giá trị đất và cây trồng cho hộ ông B thì không tính án phí và trái với khoản 5 Điều 147 BLTTDS và điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí lệ phí Tòa án nên cần phải sửa chửa bổ sung cho đúng với luật định là anh T phải chịu thêm 5% của khoản tiền 14.074.000 đồng đền bù giá trị đất và cây trồng cho hộ ông B bằng 703.700 đồng (14.075.000 đồng x 5%)

[9] Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 12/2020/QĐ-BPKCTT ngày 11/8/2020 của TAND huyện C theo yêu cầu của nguyên đơn Huỳnh Văn T. Nay tại phúc thẩm chị C là người đại diện theo ủy quyền của anh T yêu cầu hủy bỏ quyết định này nên căn cứ vào điểm a và điểm e khoản 1, khoản 2 Điều 138, 139 của BLTTDS quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng và cho anh T nhận lại tài sản bảo đảm.

[10] Các phần khác của án sơ thẩm xử có căn cứ đúng pháp luật không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Tòa án đã nhận định nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 và khoản 3 Điều 296 của BLTTDS;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Văn N. Sửa một phần quyết định án sơ thẩm số 87/2021/DS-ST ngày 27/7/2021 của TAND huyện C tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào các Điều 4, 5, 26, Điều 147, tại điểm c khoản 1 Điều 217 của BLTTDS, Điều 116, 117, 159, 160, 164, 170, 245, 246, 248, 252, 401, 500, 501, 502, 584, 589 của BLDS.

Căn cứ vào Điều 105, 107, 136 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 166, 170, 171, 203 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 khoản 1, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn T.

1.1. Công nhận hợp đồng CN QSDĐ được lập ngày 02/7/2007 giữa anh Huỳnh Văn T với Phạm Văn B, Phạm Văn N, Phạm Thị Mỹ N và Đoàn Thị Tr cùng các thành viên trong hộ là Phạm Thị Huyền Tr, Phạm Duy T (do Phạm Văn N làm đại diện). Phần đất chuyển nhượng diện tích 149,8m^2 thuộc một phần của thửa 488 tờ bản đồ số 9 do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp GCN số CH00527 ngày 02/7/2013 cho hộ Phạm Văn B tại Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông: Giáp tỉnh lộ 874B

Hướng Tây: Giáp phần đất anh Huỳnh Văn T yêu cầu mở đường thoát nước thải

Hướng Nam: Giáp đất còn lại của Phạm Văn B

Hướng Bc: Giáp đất Phạm Văn B và Đặng Thùy Tr

(*Có bản đồ địa chính khu đất kèm theo)*

1.2. Anh Huỳnh Văn T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai để kê khai đăng ký cấp GCN QSDĐ đã nhận chuyển nhượng của hộ Phạm Văn B diện tích 149,8m^2.

2. Buộc hộ Phạm Văn B gồm: Phạm Văn B, Phạm Văn N, Phạm Thị Mỹ N và Đoàn Thị Tr, Phạm Thị Huyền Tr, Phạm Duy T (do Phạm Văn N làm đại diện) cho anh Huỳnh Văn T được mở hệ thống thoát nước thải sinh hoạt kích

thước 5,4m x 1m = 5,4m^2 là một phần thuộc thửa 488 tờ bản đồ số 9 do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp GCN số CH00527 ngày 02/7/2013 cho hộ Phạm Văn B tại Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông: Giáp phần đất anh T nhận chuyển nhượng của hộ ông Phạm Văn B diện tích 149,8m^2;

Hướng Tây: Giáp đất còn lại của Phạm Văn B;

Hướng Nam: Giáp đất của Phạm Văn B;

Hướng Bc: Giáp đất của Phạm Văn B.

(*Có bản đồ địa chính khu đất kèm theo*)

3. Anh Huỳnh Văn T có nghĩa vụ đền bù giá trị phần diện tích đất 5,4m^2 và cây trồng trên đất với số tiền 14.074.000 đồng cho hộ Phạm Văn B.

Kể từ ngày hộ Phạm Văn B có đơn yêu cầu thi hành khoản tiền đền bù, nếu anh T chậm thi hành thì hàng tháng phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 của BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Buộc hộ ông Phạm Văn B, Phạm Văn N, Phạm Thị Mỹ N và Đoàn Thị Tr, Phạm Thị Huyền Tr, Phạm Duy T (do Phạm Văn N làm đại diện) phải tháo dở bức tường gạch mới xây kích thước chiều ngang 5,6m chiều cao 3,5m bằng 19,6m^2 và 03 trụ xi măng kích thước 20cm x 30cm chiều cao 3,5m trên phần đất diện tích 5,4m^2 được giao cho anh Huỳnh Văn T xây hệ thống nước thải ngay khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn T đòi ông Phạm Văn B giao GCN QSDĐ của ông B cho anh T làm thủ tục tách thửa sang tên anh theo HĐ CN QSDĐ.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, đòi buộc ông Phạm Văn B, Phạm Văn N bồi thường 2.000.000 đồng thiệt hại tài sản.

7. Về chi phí thẩm định tại chổ, đo đạc định giá tài sản:

- Buộc ông Phạm Văn B, Phạm Văn N, Phạm Thị Mỹ N, Đoàn Thị Tr có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho anh Huỳnh Văn T số tiền: 1.000.000 đồng.

- Anh Huỳnh Văn T phải chịu 1.000.000 đồng nhưng anh đã nộp xong.

8. Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2020/QĐ-BPKCTT ngày 11/8/2020 của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Anh Huỳnh Văn T được quyền nhận lại 30.000.000 đồng trong sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AD00013822479 đã bị phong tỏa ngày 11/8/2020 tại Ngân hàng

Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (Phòng giao dịch thị xã Cai Lậy).

9. Về án phí:

+ Anh Phạm Văn N, Phạm Thị Mỹ N và Đoàn Thị Tr liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (DSST).

+ Anh Phạm Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm (DSPT).

+ Anh Huỳnh Văn T phải chịu 1.003.700 đồng án phí DSST.

+ Ông Phạm Văn B được miễn án phí DSST.

Trả lại anh T 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005618 ngày 08/7/2020 và biên lai thu số 0005657 ngày 20/7/2020 của Chi cục THA DS huyện C, Tiền Giang.

Trả lại anh Phạm Văn N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000284 ngày 09/8/2021 của Chi cục THA DS huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV &THA (TAT);
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Mai Hoàng Khải