

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 33/2018/DS-PT
Ngày: 16 - 01 - 2018
V/v “tranh chấp quyền
về lối đi và cấp thoát
nước qua bất động sản liền kề”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 258/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 về việc “tranh chấp quyền về lối đi và cấp thoát nước qua bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 292/2017/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh B, sinh năm 1943,

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1955,

Địa chỉ: ấp 3A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An

Trụ sở: Khu phố 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Văn H - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ.

2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1950,

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1959,

Địa chỉ: ấp B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Bà Tăng Thị N1, sinh năm 1972,

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Châu Thanh T, sinh năm 1970,

Địa chỉ: khu vực 5, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1947

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1974,

Địa chỉ: 276/4B tổ 10, khu phố 1, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Ngô Văn Đ – bị đơn.

(Ông B, ông Đ, bà N và ông T1 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/7/2016 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Minh B trình bày:

Vào năm 1979 ông B và ông Nguyễn Văn T1 khai hoang đất tại khu vực bùng cánh gà thuộc ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An, đất của ông T1 nằm ở phía ngoài, đất ông B nằm ở phía trong.

Năm 1990 Nhà nước vét kênh lộ 10 chạy dọc qua đất của ông B và ông T1, ông T1 có cho ông B đào kênh dẫn nước từ kênh Nhà nước vào đất của ông B với diện tích khoảng ngang 3m và bờ đi 4m chiều dài khoảng 70m², phần tổng diện tích đất đào đường dẫn nước và bờ đi khoảng 490 m² thuộc thửa đất số 2898 có tứ cận:

Đông giáp một phần thửa 2898 và thửa 2669, 2756; Tây giáp thửa 2712, bờ kênh; Nam giáp một phần thửa 2898, Bắc giáp thửa 2712.

Năm 1995, ông Nguyễn Văn H1 là con của ông T1 chuyển nhượng thửa đất số 2898 cho ông Châu Thanh T, sau đó, ông T chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Tăng Thị N1.

Năm 2005, bà N1 chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Ngô Văn Đ, ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng là hết thửa đất nên các bên chỉ chuyển nhượng trên giấy chứ không đi xem xét trực tiếp.

Hiện nay, ông Đ không cho ông sử dụng đường đi và đường nước mà ông sử dụng từ trước đến nay vì ông Đ cho rằng đường nước và đường đi thuộc quyền sử dụng đất của ông Đ.

Nay ông B yêu cầu Tòa án buộc ông Ngô Văn Đ và bà Huỳnh Thị L phải để cho ông B sử dụng đường nước và bờ đi từ trước đến nay, phần đất có diện tích thực tế là 529 m² thuộc một phần thửa 2898, tờ bản đồ số 8, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra, ông không yêu cầu Tòa án xem xét đến cây trồng có trên đất.

Theo bản tự khai ngày 03/11/2016 và trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Ngô Văn Đ trình bày:

Diện tích đất tranh chấp ông nhận chuyển nhượng của bà Tăng Thị N1 như ông B trình bày, ông đồng ý để ông B, bà N sử dụng lối đi và đường nước hiện tại, yêu cầu ông B, bà N phải trả tiền giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị N thống nhất trình bày của ông B.
- Bà Huỳnh Thị L thống nhất trình bày của ông Đ và không trình bày bổ sung.
- Ông Nguyễn Văn T1, ông Châu Thanh T thống nhất trình bày của ông B; bà Tăng Thị N1 không có ý kiến, vì việc chuyển nhượng chỉ thực hiện trên hợp đồng bà không đến đất nên không biết, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.
- Ủy ban nhân dân huyện Đ, có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Thửa đất số 2898, tờ bản đồ số 8, xã B ông Ngô Văn Đ nhận chuyển nhượng từ bà Tăng Thị N1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2011 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 753095 ngày 18/4/2011 diện tích 19.041 m². Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ không tiến hành đo đạc kiểm tra lại diện tích đất vì bà N1 và ông Đ chuyển nhượng hết thửa đất (có trích lục bản đồ kèm theo).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157; Điều 165; Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 245; Điều 246; Điều 252; Điều 254 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh B đối với ông Ngô Văn Đ và bà Huỳnh Thị L về việc “ tranh chấp quyền về lối đi và cấp thoát nước qua bất động sản liền kề”.

Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự là ông Ngô Văn Đ và bà Huỳnh Thị L về việc đồng ý cho ông B, bà N sử dụng diện tích đất 529 m² thuộc một phần thửa 2898, tờ bản đồ số 8, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An làm lối đi và lối cấp thoát nước.

Ông Nguyễn Minh B và bà Phạm Thị N được quyền tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 529 m² (ngang 7,5m, dài 70,8m) thuộc một phần thửa 2898, tờ bản đồ số 8, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Ngô Văn Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD753095 có vị trí:

Đông giáp thửa 2669; 2756; 2831; 2860; 2927;

Tây giáp đường đá xanh;

Nam giáp thửa 78;

Bắc giáp thửa 2712 (độ dài từng cạnh theo trích đo bản đồ địa chính ngày 25/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ).

Buộc ông Nguyễn Minh B và bà Phạm Thị N phải có nghĩa vụ liên đới đền bù giá trị quyền sử dụng đất của 529 m² đất làm lối đi và lối cấp, thoát nước là 29.503.500 đồng (hai mươi chín triệu, năm trăm lẻ ba nghìn năm trăm đồng) cho ông Ngô Văn Đ và Huỳnh Thị L.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 3.857.000 đồng ông B, bà N có nghĩa vụ chịu. Ông B đã tạm ứng chi xong số tiền này

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, ông Ngô Văn Đ kháng cáo bản án sơ thẩm về phần bồi thường thiệt hại 43.907.000 đồng và chi phí thẩm định giá ông B phải trả cho ông 5.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Ngô Văn Đ trình bày:

Ông yêu cầu ông B phải bồi thường phần lối đi và đường nước với số tiền 43.907.000 đồng, ông đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Ông yêu cầu ông B phải trả cho ông 5.000.000 đồng chi phí thẩm định giá. Phần 5.000.000 đồng chi phí thẩm định giá, ông không có hóa đơn và tại phiên tòa sơ thẩm ông không có ý kiến, yêu cầu gì.

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh B trình bày:

Ông không đồng ý kháng cáo của ông Đ, không đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần lối đi và đường nước, ông chỉ đồng ý theo quyết định của bản án sơ thẩm. Ông không đồng ý trả cho ông Đ chi phí thẩm định giá.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị N trình bày:* Bà thống nhất lời trình bày của ông B, không bổ sung gì.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của bị đơn được làm trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Ông Đ yêu cầu ông B bồi thường 43.907.000 đồng, đây là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Minh B và bà Phạm Thị N đền bù việc sử dụng đất của 529 m² đất làm lối đi và lối cấp, thoát nước là 29.503.500 đồng cho ông Đ là phù hợp. Ông Đ yêu cầu ông B trả 5.000.000 đồng chi phí thẩm định nhưng không cung cấp được biên lai thu tiền. Do đó kháng cáo của ông Đ không có căn cứ chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An, bà Huỳnh Thị L, bà Tăng Thị N1, ông Châu Thanh T và ông Nguyễn Văn H1 đồng ý xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Ngô Văn Đ:

Ông Ngô Văn Đ và bà Huỳnh Thị L đồng ý để ông B, bà N sử dụng diện tích đất thực tế là 529m² thuộc một phần thửa 2898, tờ bản đồ số 8, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An là lối đi và cấp, thoát nước hiện hữu là sự tự nguyện của đương sự nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này là có căn cứ.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án các bên không thống nhất về phần đền bù và bồi thường thiệt hại do bên ông B được sử dụng đất làm lối đi và cấp thoát nước. Ông B thống nhất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện Đ tại biên bản định giá ngày 21/7/2017; ông Đ thống nhất chứng thư định giá tài sản số 66/31/08/2017 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn H mà ông Đ cung cấp. Đây là giá trị quyền sử dụng đất chứ không phải giá để đền bù và bồi thường thiệt hại. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm lấy mức giá trung bình cộng của hai bên cung cấp để làm cơ sở giải quyết vụ án nên giá để đền bù và bồi thường thiệt hại là 29.503.500 đồng. (15.100.000 đồng + 43.907.000 đồng/2) là phù hợp. Ông Đ yêu cầu bồi thường theo giá thẩm định 43.907.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Ông Đ còn yêu cầu ông B phải trả cho ông 5.000.000 đồng chi phí thẩm định giá. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm ông Đ không có ý kiến hay yêu cầu gì, đến khi làm đơn kháng cáo mới có yêu cầu này và ông cũng không có chứng cứ gì chứng minh ông đã chi chi phí thẩm định giá 5.000.000 đồng. Do đó, kháng cáo của ông Đ là không có căn cứ chấp nhận. Phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,
Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn Đ,
Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157; Điều 165; Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 245; Điều 246; Điều 252; Điều 254 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh B đối với ông Ngô Văn Đ và bà Huỳnh Thị L về việc “tranh chấp quyền về lối đi và cấp thoát nước qua bất động sản liền kề”.

Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự là ông Ngô Văn Đ và bà Huỳnh Thị L về việc đồng ý cho ông Nguyễn Minh B, bà Phạm Thị N sử dụng diện tích đất 529 m² thuộc một phần thửa 2898, tờ bản đồ số 8, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An làm lối đi và lối cấp thoát nước.

Ông Nguyễn Minh B và bà Phạm Thị N được quyền tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 529 m² (ngang 7,5m, cạnh dài phía Bắc 70,5m, cạnh dài phía Nam 70,8m) thuộc một phần thửa 2898, tờ bản đồ số 8, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Ngô Văn Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD753095 có vị trí: Đông giáp thửa 2669; 2756; Tây giáp đường đá xanh; Nam giáp thửa 2898pcl; Bắc giáp thửa 2712 (Độ dài từng cạnh theo trích đo bản đồ địa chính ngày 25/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ).

2. Buộc ông Nguyễn Minh B và bà Phạm Thị N phải có trách nhiệm liên đới đền bù và bồi thường thiệt hại do sử dụng 529 m² đất làm lối đi và lối cấp, thoát nước là 29.503.500 đồng (hai mươi chín triệu, năm trăm lẻ ba nghìn năm trăm đồng) cho ông Ngô Văn Đ và bà Huỳnh Thị L.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 3.857.000 đồng ông Nguyễn Minh B, bà Phạm Thị N phải chịu. Ông B đã nộp xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo quy định tại khoản Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Minh B, bà Phạm Thị N có nghĩa vụ liên đới chịu 1.475.175 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp là 250.000 đồng theo biên lai thu số 0007509 ngày 06/10/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Ông B,

bà N còn phải nộp thêm 1.225.175 đồng (một triệu, hai trăm hai mươi lăm nghìn, một trăm bảy mươi lăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ngô Văn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0008003 ngày 27/9/2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đ sang thi hành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Nguyễn Văn Thu