

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 396/2025/DS-PT
Ngày: 31-7-2025
“V/v Tranh chấp yêu cầu mở đường
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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Nhật Châu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 242/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu mở đường cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 356/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An nay là Ấp D xã T, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An nay là Ấp D xã T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An nay là Ấp D xã T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thanh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/3/2024 của nguyên đơn và cùng những lời trình bày như sau:

Ông G là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 483, tờ bản đồ số 15, diện tích 11.233m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An nguồn gốc do cha mẹ để lại, ông G đã cùng cha mẹ ông G canh tác thửa đất này từ khoảng năm 1986 đến ngày 27/9/1996 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông G đứng tên.

Trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 483 thì ông G canh tác lúa và có mua một phần đất để làm đường thoát nước có bề ngang khoảng 2,5m, chiều dài khoảng 50m thuộc thửa đất 453, tờ bản đồ số 15, loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An do ông Bùi Văn T1 (đã chết) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 01 chỉ vàng 24kr, ngày 24/6/1994 hai bên có làm giấy tay. Từ đó ông G sử dụng ổn định đường thoát nước này để cấp, thoát nước từ thửa 483 ra rạch Sỏi Trắng. Sau đó ông T1 chuyển nhượng thửa đất 453 cho ông L, khi đó ông T1 có báo cho biết có bán cho ông G phần đường nước để ông G sử dụng. Sau khi ông L nhận chuyển nhượng thửa đất 453 thì ông G vẫn sử dụng đường nước này bình thường. Đến khi Nhà nước có chủ trương đo đạc lại các thửa đất thì ông L cấm ranh thửa đất 453 của ông L bao trùm luôn phần đường nước mà ông G đã mua của ông T1 trước đây nên xảy ra tranh chấp. Ông Giàu có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã L nhờ giải quyết thì ông L đồng ý chừa lại phần đường nước cho ông G là 2m, chiều dài khoảng 50m Ủy ban nhân dân xã L có lập biên bản cấm ranh ngày 13/6/2023 ông L đồng ý, nhưng sau đó ông L không đồng ý nên Ủy ban nhân dân xã L lập biên bản hòa giải không thành cùng ngày 13/6/2023 để ông G thực hiện thủ tục khởi kiện đến Tòa án có thẩm quyền.

Tại phiên tòa ông G thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Ông G yêu cầu ông L, bà T cho ông G được quyền sử dụng hạn chế phần đất để mở đường thoát nước có chiều ngang là 02m, chiều dài một cạnh (giáp thửa 451) là 48,6m, chiều dài cạnh còn lại (giáp thửa 453) là 47,3m thuộc một phần thửa đất số 453, tờ bản đồ số 15, diện tích: 4262m², loại đất: CLN, tọa lạc tại: ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 21-2025 ngày 31/3/2025 của Công ty TNHH Đ phân khu dựa trên Mảnh trích đo địa chính số 1743-2024 do Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 22/8/2024, nhằm mục đích cấp thoát nước cho thửa đất số 483, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại: ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An của ông G. Do trước đây ông G đã trả tiền để mua phần đất này làm đường nước cho ông T1 nên ông G không bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đường nước.

Theo ý kiến của ông L, bà T chỉ thống nhất cho ông G phần đất để làm đường thoát nước chiều ngang chỉ 01m và yêu cầu phải đặt cống thì ông G không đồng ý, vì để đặt cống tốn kém chi phí rất lớn, trường hợp ông G thoát nước gây sạt lở thì ông G sẽ có biện pháp là cắm trụ bê tông và che tole để không gây sạt lở đến phần đất thửa đất số 453 của ông L, bà T.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh L có lời trình bày: Ông L và bà T hiện là chủ sử dụng hai thửa đất 452 và 453, tờ bản đồ số 15, diện tích: 6424m², tọa lạc tại: ấp B, xã L huyện T, tỉnh Long An, nguồn gốc hai thửa đất này là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông T1 (đã chết) vào cuối năm 2004 với giá khoảng hơn 100 triệu đồng. Khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất 452, 453 từ ông T1 thì không đo đạc thực tế chỉ làm thủ tục trích lục bản đồ để sang tên do chuyển nhượng nguyên thửa đất, tuy nhiên có lập biên bản ký giáp ranh với thửa đất 483 của ông G. Khi ông T1 chuyển nhượng đất thửa 452, 453 cho vợ chồng ông L thì ông T1 chỉ nói (miệng) cho ông G thoát nước qua thửa đất 453 chứ ông T1 không nói gì đến việc có bán một phần đất thuộc thửa 453 cho ông G làm đường thoát nước, nếu ông T1 có nói rõ ràng như vậy thì vợ chồng ông L đã yêu cầu đo tách phần đường nước này ra. Bao lâu nay thì tình nghĩa xóm làng vợ chồng ông L, bà T vẫn để cho ông G thoát nước qua đường nước này.

Trước đây ông L có ký vào biên bản về việc cắm cột mốc ranh giới đường nước ngày 13/6/2023. Tuy nhiên, theo ông L ký cho ông G thoát nước chứ không phải đồng ý chia phần đất ra làm đường nước cho ông G. Hơn nữa bà T không đồng ý việc này nên Ủy ban nhân dân xã L có tiến hành lập biên bản hòa giải ngày 13/6/2023 theo đó ông L không đồng ý cắm mốc chia phần đất có chiều ngang 02m thuộc thửa đất 453 để làm đường thoát nước cho ông G.

Về yêu cầu khởi kiện của ông G thì ông L thống nhất cho ông G được quyền sử dụng đất hạn chế một phần đất thuộc thửa 453 chiều ngang 01m, chiều dài chiều dài một cạnh (giáp thửa 451) là 48,6m, chiều dài cạnh còn lại (giáp thửa 453) là 47,3m để cho ông G làm đường thoát nước phục vụ cấp thoát nước cho thửa đất số 483, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại: ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An do ông G đứng tên quyền sử dụng đất và yêu cầu ông G phải đặt đường ống trên phần đất này nhằm tránh gây sạt lở cho thửa đất 453 của ông L. Ông L không yêu cầu ông G phải bồi hoàn giá trị đất đối với phần sử dụng hạn chế này.

Theo ông L để cấp thoát nước cho thửa đất 483 thì chỉ cần đặt đường ống có đường kính từ 50cm trở lên là cấp thoát nước cho thửa đất lúa của ông G. Mặt khác, Tòa án có lấy lời khai của người làm chứng là ông Cao Văn T2, ông Bùi Thanh K thì những lời trình bày của ông T2, ông K là không đúng sự thật. Ngoài ra không ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T có lời trình bày: Bà T thống nhất theo ý kiến của ông L, phần đất cho ông G làm đường thoát nước vẫn thuộc chủ quyền sử dụng của bà T, ông L, quá trình ông G sử dụng đường nước này có hư hỏng gì phía ông G cứ sửa chữa bà và ông L không ngăn cản gì. Ngoài ra không ý kiến gì thêm.

Người làm chứng ông Cao Văn T2 có lời trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 25/9/2024 như sau: Vào năm 1994 cụ thể là vào ngày 24/6/1994 thì ông T2 có chứng kiến việc thỏa thuận mua bán một phần đất để làm đường thoát nước giữa ông Bùi Văn T1 và ông Nguyễn Văn G, cụ thể các bên thỏa thuận như sau: Ông Bùi Văn T1 có bán cho ông Nguyễn Văn G một phần đất có chiều ngang khoảng 02m, chiều dài khoảng 50m (chiều dài từ thửa đất của ông G chạy dài đến

Rạch S) với giá 01 chỉ vàng 24kr, hai bên có làm “*Giấy thỏa thuận về việc nhượng đường nước ngày 24/6/1994*” và ông T2 có ký và giấy này ở phần người chứng kiến, khi làm giấy mua bán này thì ông G đã giao đủ 01 chỉ vàng 24kr cho ông T1 và từ đó ông G sử dụng ổn định đường nước này để phục vụ việc tưới tiêu cho thửa đất của ông G, không ai tranh chấp. Kể cả sau này ông T1 chuyển nhượng nhượng lại phần đất này cho ông L thì theo ông T2 biết ông T1 có nói cho ông L biết có bán một phần đất trong thửa này để cho ông G làm đường thoát nước, đất ông Tâm G1 cho ông L là từ mí bờ đường nước trở vô (tức phần đường nước là chừa cho ông G) ông L đồng ý nên các bên mới tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Theo ông T2 được biết sau này do ông L kiểm tra lại phần diện tích đất đã mua của ông T1 thấy thiếu diện tích nên ông L yêu cầu lấy luôn đường nước mới đủ diện tích đất nên có tranh chấp với ông G. Do trước đây ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà có bán một phần để làm đường thoát nước cho ông G nên trong “*Giấy thỏa thuận về việc nhượng đường nước ngày 24/6/1994*” không ghi số thửa, số tờ nhưng ông T2 xác định phần đất mà ông T1 bán cho ông G để làm đường thoát nước đúng theo vị trí đường nước mà hiện nay giữa ông G và ông L đang tranh chấp.

Ngoài ông T2 chứng kiến và ký tên vào “*Giấy thỏa thuận về việc nhượng đường nước ngày 24/6/1994*” thì có bà Phạm Thị C nhưng hiện nay bà Phạm Thị C đã chết.

Người làm chứng ông Bùi Thanh K có lời trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 25/12/2024 và ngày 09/01/2025 như sau: Vào năm 1994 cụ thể là ngày 24/6/1994 thì ông K có chứng kiến việc thỏa thuận mua bán một phần đất để làm đường thoát nước giữa ông T1 và ông G cụ thể các bên thỏa thuận như sau: Ông T1 có bán cho ông G một phần đất (đường nước lúc bấy giờ) chiều dài từ thửa đất của ông G chạy dài đến rạch S với giá 01 chỉ vàng 24k, hai bên có làm “*giấy thỏa thuận về việc nhượng đường nước ngày 24/6/1994*”. Nội dung giấy thỏa thuận do ông K viết và có ký tên. Khi làm giấy mua bán này thì ông G đã giao đủ 01 chỉ vàng 24k cho ông T1 và từ đó ông G sử dụng ổn định không nghe ai tranh chấp đường nước này để phục vụ việc tưới tiêu cho thửa đất của ông G, không ai tranh chấp kể cả sau này ông T1 chuyển nhượng lại toàn bộ đất cho ông L. Ông K nghe ông T1 (Ba ông K) nói đã trừ đường nước vì đã bán cho ông G. Nhưng trên thực tế không có giấy tờ chứng minh vụ việc trên (vì Ba ông K đã chết) các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Trước đây ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, mà có bán một phần để làm đường thoát nước cho Ông G nên trong “*Giấy thỏa thuận về việc chuyển nhượng đường nước ngày 24/6/1994*” không có ghi số thửa, số tờ nhưng ông K xác định phần đất mà ông T1 bán cho ông G để làm đường thoát nước đúng theo vị trí đường nước mà hiện nay ông G và ông L đang tranh chấp.

Khi làm “*Giấy thỏa thuận về việc nhượng đường nước ngày 24/6/1994*” thì có bà Phạm Thị C và ông Cao Văn T2 chứng kiến và có ký tên vào giấy thỏa thuận. Hiện nay bà Phạm Thị C đã chết.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị L1 có lời trình bày như sau: Phần đất thuộc thửa đất 453, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại: ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An trước đây do bà đứng ra thỏa thuận mua của ông T1 cho con rể là ông L và con gái là bà T vào năm 2004, khi bà thỏa thuận mua thửa đất 453 thì hiện trạng đã có đường thoát nước mà hiện nay ông G đang tranh chấp với ông L, bà T. Khi bà thỏa thuận mua thửa đất 453 từ ông T1 cho ông L, bà T thì ông T1 có nói cho bà biết có bán một phần đất thuộc thửa 453 cho ông G làm đường thoát nước với giá 01 chỉ vàng 24Kv và chỉ cho thoát nước ông T1 không chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đường thoát nước này cho ông G. Sau khi ông L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 453 thì ông L, bà T vẫn cho ông G thoát nước trên đường nước này bình thường, đến năm 2023 thì mới xảy ra tranh chấp đường thoát nước này giữa ông G với ông L, bà T.

Tòa án tiến hành hòa giải các đương sự không thỏa thuận được vụ việc.

Tại Bản án sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 31 tháng 03 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh) căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, 229, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 247, 252, 253, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G về việc “*Yêu cầu mở đường cấp, thoát nước đi qua bất động sản liền kề*” đối với ông L, bà T.

Buộc ông L, bà T phải tiếp tục cho ông G sử dụng đường cấp, thoát nước thuộc một phần thửa đất số 453, tờ bản đồ số 15, loại đất CLN, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An

Có vị trí tại khu A1 được xác định theo Mảnh trích đo địa chính phân khu số 21 - 2025 do Công ty TNHH Đ lập ngày 31/3/2025 được phân khu từ Khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 1743-2024 do Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 22/8/2024, có tứ cận như sau: Bắc giáp: Bờ rạch Sẻ Trắng; Nam giáp: Thửa đất số 483; Tây giáp: Thửa đất số 451; Đông giáp: Phần còn lại của thửa đất số 453.

Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông L, bà T hoàn trả cho ông G 12.600.000 (mười hai triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông L, bà T phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông G 313.000 (ba trăm mười ba nghìn) đồng tiền tạm ứng phí theo biên lai thu số 0008219 ngày 01/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 15 tháng 4 năm 2024, bị đơn ông L kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc nguyên đơn đặt cống thoát nước và trả giá trị thị trường.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo hướng sửa Bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông L có lời trình bày: Đồng ý mở đường thoát nước cho ông G với diện tích phù hợp đảm bảo quyền lợi của hai bên. Khi ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 có nói cho ông G sử dụng đường thoát nước nhờ, không nói gì về vấn đề nhượng quyền đường thoát nước cho ông G đã nhận 01 chỉ vàng, khi ông sử dụng phần đất chuyển nhượng ông G biết và không tranh chấp, trong quá trình sử dụng đường thoát nước trước đây có chiều ngang khoảng 1m, nay đã sạt dần ra hơn 2m có phần hơn 3m. Yêu cầu ông G đặt cống thoát nước để tránh sạt lở và đảm bảo điều kiện tốt cho ông L sử dụng canh tác lúa phần đất giáp ranh. Yêu cầu ông G trả lại diện tích đất mở đường thoát nước theo giá trị Nhà nước đã định giá 129.000/m². Chi phí tổ tụng phía ông G là người hưởng lợi phải chịu toàn bộ.

Nguyên đơn ông Giàu có lời trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông L. Đường thoát nước đã tồn tại có trước đây, ông G đã thỏa thuận nhượng quyền sử dụng với ông T1 và trả 1 chỉ vàng 24kr. Khi đó ông T1 có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên hay chưa ông không biết, sau đó được biết ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông L, ông G không khiếu nại hay tranh chấp gì với ông T1 và không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông L liên quan đến thửa đất trên vì đường thoát nước ông G vẫn sử dụng. Trong quá trình sử dụng đường thoát nước có sạt lở vào phần đất của ông L, ông G hứa sẽ khắc phục để đảm bảo không bị sạt lở, không đồng ý đặt cống thoát nước vì tốn kém và ảnh hưởng đến dòng lưu thông nước, đường nước lộ thiên đã tồn tại có từ trước đến nay. Chi phí tổ tụng ông G đồng ý chịu toàn bộ nếu vẫn giữ y án sơ thẩm.

Người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan: Bà T thống nhất với lời trình bày của ông L.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Nguyên đơn ông G yêu cầu mở đường thoát nước thuộc mpt 453, tờ bản đồ số 15, loại đất CLN, cung cấp chứng cứ là giấy thỏa

thuận ông T1 đã nhượng quyền sử dụng đường thoát nước để ông G sử dụng thoát nước từ thửa 483 ra rạch Sẻ Trắng. Ông L chỉ đồng ý mở đường thoát nước diện tích phù hợp và phải đặt cống thoát nước để tránh sạt lở đất.

Ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 trọn thửa không tiến hành đo đạc diện tích thực tế, trên trích đo hiện trạng không thể hiện đường thoát nước nhưng thực tế đường thoát nước tồn tại trước khi ông L nhận chuyển nhượng đất từ ông T1. Thửa 483 đất của ông G đã bị vây bọc bất động sản liền kề nên yêu cầu ông L mở đường thoát nước là có căn cứ. Kháng cáo của ông L không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông L. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 31 tháng 03 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông L kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo thấy rằng: Về điều kiện để mở đường thoát nước: Ông Giàu có quyền sử dụng đối với thửa đất số 483, tờ bản đồ số 15, diện tích 11.233m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 247459 ngày 27/9/1996 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp. Qua xem xét thẩm định tại chỗ, thửa đất số 483 của ông G bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có vị trí nào tiếp giáp với đường nước công cộng. Do đó, ông G yêu cầu mở đường cấp, thoát nước để phục vụ cho việc canh tác thửa đất của ông là phù hợp. Ông G yêu cầu mở đường thoát nước có chiều ngang phần giáp thửa đất số 483 là 02m, chiều ngang phần giáp bờ rạch Sẻ Trắng là 02m, chiều dài cạnh giáp thửa 451 là 48,6m, chiều dài cạnh giáp thửa 453 là 47,3m thuộc một phần thửa đất số 453, tờ bản đồ số 15, loại đất: CLN, tọa lạc tại: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An của ông L, bà T. Phía ông L đồng ý mở đường thoát nước cho ông G, tuy nhiên chỉ mở diện tích phù hợp và phải trả giá trị đất và đặt cống để bảo vệ ranh các thửa đất trong quá trình canh tác nông nghiệp.

[3.1] Quá trình sử dụng đất: Theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 24/6/1994 ông Giàu C1 thỏa thuận với ông T1 để được sử dụng trọn quyền sử dụng đường nước của thửa ruộng là 10.580m² với giá 01 chỉ vàng 24kr và các bên có lập “*Giấy thỏa thuận v/v nhượng đường nước*” cùng ngày 24/6/1994 có các ông bà Cao Văn T2, Phạm Thị C và Bùi Thanh K chứng kiến, do năm 1994 ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có

phần đường nước nhường quyền sử dụng cho ông G mà đến năm 1995 ông T1 mới tiến hành đăng ký cấp giấy và đến ngày 23/5/1997, ông T1 mới được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất số 453.

[3.2] Ngày 27/9/2004, ông T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L trong đó có thửa đất số 453 đến ngày 03/02/2005, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L thửa đất số 453 nêu trên, quá trình cấp giấy theo trích lục bản đồ địa chính. Tại văn bản ngày 24/6/1994 ông G thừa nhận chỉ nhượng quyền sử dụng đường thoát nước nên ông không tranh chấp đối với thỏa thuận với ông T1, không khiếu nại khi ông T1 được Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay ông T1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông L. Ông L khi nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T1 thì có nghe ông T1 nói là để cho ông G sử dụng. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đường thoát nước sạt lở và diện tích đường thoát nước rộng ra hơn năm 1994, điều này cả hai đều thừa nhận làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L nên xảy ra tranh chấp.

Thỏa thuận giữa ông G và ông T1 không được ông L thừa nhận và ông T1 đã mất, diện tích thỏa thuận không phù hợp với điều kiện thực tế, không thể hiện số thửa và vị trí đất. Như vậy, về mặt pháp lý quyền sử dụng đất quyền và quyền định đoạt về tài sản vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L theo quy định tại Điều 3, 45 Luật đất đai và Điều 192 Bộ luật Dân sự.

[3.3] Căn cứ Điều 252 Bộ luật Dân sự quy định: *“Trường hợp do vị trí tự nhiên của bất động sản mà việc cấp, thoát nước buộc phải qua một bất động sản khác thì chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua phải dành một lối cấp, thoát nước thích hợp, không được cản trở hoặc ngăn chặn dòng nước chảy”*.

Căn cứ Điều 253 Bộ luật Dân sự quy định: *“Người có quyền sử dụng đất cạnh tác khi có nhu cầu về tưới nước, tiêu nước, có quyền yêu cầu những người sử dụng đất xung quanh để cho mình một lối dẫn nước thích hợp, thuận tiện cho việc tưới, tiêu; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó; nếu người sử dụng lối dẫn nước gây thiệt hại cho người sử dụng đất xung quanh thì phải bồi thường”*.

Theo Điều 245 Bộ luật Dân sự quy định: *“Quyền đối với bất động sản liên kế là quyền được thực hiện trên một bất động sản (gọi là bất động sản chịu hưởng quyền) nhằm phục vụ cho việc khai thác một bất động sản khác thuộc quyền sở hữu của người khác (gọi là bất động sản hưởng quyền)”*. Tuy nhiên, về điều kiện vẫn cần phải tính đến yếu tố thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra ít nhất cho bất động sản có mở đường thoát nước.

[3.4] Xét về điều kiện thì ông G yêu cầu mở đường thoát nước là phù hợp với quy định đã dẫn chiếu. Đối với diện tích yêu cầu mở một cạnh ngang 2m x cạnh 2,6m x chiều dài 48,6m = 85,2m² thuộc mpt 453 để cho ông G sử dụng đường thoát nước cho phần đất cạnh tác lúa diện tích 11.233m² là quá rộng so với nhu cầu thực tế. Nên cần xét về điều kiện như dẫn chiếu, xem xét diện tích

phù hợp vừa đảm bảo quyền lợi của các bên nên được chấp nhận diện tích mở đường thoát nước cho ông G là $0,5m \times 0,6m \times 48,6m = 24,2m^2$. Phần kênh thoát nước đã có từ trước khi ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1 nên không buộc ông Giàu C1 nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất diện tích $24,2m^2$ cho ông L là phù hợp. Áp dụng điểm m khoản 4 Điều 95 Luật đất đai quy định về đăng ký biến động khi có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất của ông L có diện tích $0,5m \times 0,6m \times 48,6m = 24,2m^2$ thuộc mpt 453.

[4] Đối với yêu cầu đặt cống thoát nước phía ông G không đồng ý liên quan đến chi phí. Với diện tích đường thoát nước $0,5m \times 0,6m \times 48,6m = 24,2m^2$ thì không cần thiết buộc phía ông G phải đặt cống thoát nước. Các bên có nghĩa vụ bảo vệ tài sản của mình theo quy định pháp luật. Ông L có thiện chí đặt cống thoát nước cho ông G thì sau này các bên sẽ tự thỏa thuận.

[5] Đối với chi phí tố tụng án sơ thẩm tuyên buộc ông L trả lại cho ông G 12.600.000 đồng. Nhận thấy, đường thoát nước ông L không ngăn cản, người hưởng lợi là ông G và không phải trả giá trị cho ông L nên ông G là người hưởng lợi phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[6] Về chi phí tố tụng cấp phúc thẩm: Buộc ông G phải chịu 3.000.000 đồng, ông L đã nộp xong nên ông Giàu C1 nghĩa vụ trả lại cho ông L số tiền 3.000.000 đồng.

[7] Từ nhận định mục [3], [4], [5] chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông L. Lời đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có căn cứ chấp nhận một phần.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông G phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đối với một phần yêu cầu bị bác. Ông L được miễn án phí thuộc trường hợp người cao tuổi.

[9] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Buộc ông G phải chịu 3.000.000 đồng. Do ông L đã nộp tạm ứng nên buộc ông G hoàn trả số tiền trên cho ông L.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn ông L không phải chịu theo Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh).

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, 229, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 245, 247, 252, 253, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm m khoản 4 Điều 95 Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn G về việc “*Yêu cầu mở đường cấp, thoát nước đi qua bất động sản liền kề*” đối với ông Nguyễn Thanh L, bà Lê Thị T.

Buộc ông Nguyễn Thanh L, bà Lê Thị T phải tiếp tục cho ông Nguyễn Văn G sử dụng đường cấp, thoát nước tại vị trí khu A2 thuộc một phần thửa đất số 453, tờ bản đồ số 15, loại đất: CLN, tọa lạc tại: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An nay là ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Các đương sự có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động khi có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất tại vị trí khu A2.

Vị trí khu A2 diện tích một cạnh 0,5m x cạnh 0,6m x 48,6m = 24.2m² theo Mảnh trích đo địa chính số 22- 2025 do Công ty TNHH Đ lập ngày 30/7/2025 được phân khu từ Khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 1743-2024 do Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 22/8/2024 và Mảnh trích đo khu A1 số 21-2025, có tứ cận như sau: Bắc giáp: Bờ rạch Sẻ Trắng; Nam giáp: Thửa đất số 483, 452; Tây giáp: Thửa đất số 451; Đông giáp: Bờ rạch S.

2. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn G yêu cầu ông Nguyễn Thanh L và bà Lê Thị T mở đường thoát nước có diện tích 94,7m² thuộc mpt 453, tờ bản đồ số 15, loại đất: CLN, tọa lạc tại: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An nay là ấp D xã T, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc Nguyễn Văn G phải chịu 25.200.000 (hai mươi lăm triệu hai trăm nghìn) đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn G phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ 313.000 (ba trăm mười ba nghìn) đồng tiền tạm ứng phí theo biên lai thu số 0008219 ngày 01/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa. H lại cho ông G 13.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn lại.

5. Về chi phí xem xét thẩm định cấp phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn G phải chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng. Do ông Nguyễn Thanh L đã nộp tạm ứng nên buộc ông Nguyễn Văn G hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh L số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh L không phải chịu.

7. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 1 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền