

Bản án số: 91/2024/DS-ST

Ngày: 12/8/2024

V/v tranh chấp quyền về cấp thoát nước qua  
bất động sản liền kề và quyền khác về tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tấn Lập;

Ông Vũ Đức Kiều.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Mộng Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Lương Thành Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 280/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp quyền về cấp thoát nước qua bất động sản liền kề và quyền khác về tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Số nhà G, tổ A, khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Lâm Diệu C, sinh năm 1935 và bà Huỳnh Thị T sinh năm 1955. Địa chỉ: Tổ A, khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lâm Tấn V, sinh năm 1972 (con ông C). Địa chỉ: Số nhà G, tổ A, khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

2. Bà **Trần Thị Kim H**, sinh năm: 1984. Địa chỉ: **Số G, tổ A, khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang** (Có mặt).

3. Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm: 1946. Địa chỉ: **Số C C, khu phố C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang** (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/12/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông **Trần Văn L** trình bày:*

Nguyên trước đây, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của bà **Huỳnh Thị N** một căn nhà và đất tọa lạc tại **tổ A, khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang**. Việc chuyển nhượng đã làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật, hiện tại vợ chồng ông đã được cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 24/5/2019 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 216663 do **UBND huyện H** cấp ngày 10/6/2013 mang tên bà **Huỳnh Thị N**.

Đối với căn nhà và đất nêu trên giáp ranh với nhà ông **Lâm Diệu C**. Do căn nhà vợ chồng ông mua không có đường nước thải, nên vào năm 2019 giữa ông (**L**) với ông **C** có lập văn bản thỏa thuận. Theo nội dung thỏa thuận, ông phải có nghĩa vụ giao cho ông **C** 50.000.000 đồng và ông **C** sẽ cho ông sử dụng chung đường nước thải với nhà ông **C** vĩnh viễn sau này.

Ngoài ra, phần tiếp giáp với căn nhà ông **C**, thì phần đất nhà ông có phần đất trống chiều ngang là 0,8m, chạy dài là 15,4m. Năm 2019, giữa ông với bà **Huỳnh Thị T** (bà **T1** là vợ ông **C**) có lập văn bản thỏa thuận là chừa phần đất 0,8m đất này làm đường thoát hiểm, không ai được xây cất hay để vật dụng gì trên phần đất này.

Đến tháng 05/2023, bà **Huỳnh Thị T** (vợ ông **C**) thuê thợ sửa chữa đường cống thoát nước, thì ông **Lâm Tấn V** (con ông **C**) cho thợ lấp xi măng vào đầu ống thoát nước thải của ông, dẫn đến việc tắt nghẽn không sử dụng được.

Đối với phần đất 0,8m chừa làm lối thoát hiểm, con ông **C** là **Lâm Tấn V** đã tự ý kêu thợ xây lấp bit lối thoát hiểm này. Sự việc này đã gây ảnh hưởng không nhỏ đến đời sống sinh hoạt của gia đình ông. Vì không có đường nước thải, gia đình ông sẽ bị hôi thối do nước thải gây ra và về lối thoát hiểm sẽ gây nguy hại cho gia đình ông khi có việc gì xảy ra ngoài ý muốn.

Ông đã làm đơn khiếu nại đến Ban lãnh đạo Khu phố Thị Tứ và **UBND thị trấn S**, nhưng kết quả hòa giải cũng không thành. Phía ông **Lâm Tấn V** cương quyết không chịu tháo dỡ phần gạch xây lối thoát hiểm và cũng không cho gia đình ông sử dụng chung đường nước thải.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông những vấn đề sau:

Buộc ông **Lâm Diệu C**, bà **Huỳnh Thị T** và ông **Lâm Tấn V** phải đập bỏ và tháo dỡ phần bê tông bít ống nước thải để cho gia đình ông được tiếp tục sử dụng chung đường thoát nước thải này, theo nội dung văn bản thỏa thuận ngày 10/9/2019 giữa ông với ông **C**. Hiện nay, do đường thoát nước âm dưới đất đã lâu, có thể đã bị mục nát, nên ông yêu cầu cho ông thay đường ống thoát nước mới âm dưới đất, mọi chi phí bên ông tự chịu.

Yêu cầu ông **Lâm Diệu C**, bà **Huỳnh Thị T** và ông **Lâm Tấn V1** phải tháo dỡ phần gạch xây đường thoát hiểm mà gia đình ông **C** đã xây lấp bít lại có chiều ngang là 0,8m, chiều cao là 1,5m. Ông đồng ý để phần đất này làm lối thoát hiểm, theo nội dung văn bản thỏa thuận ngày 19/7/2019 giữa ông và bà **Huỳnh Thị T**.

Ông đồng ý hỗ trợ thêm cho gia đình ông **C** số tiền là 5.000.000 đồng để thuê thợ đào khai thông ống thoát nước và đập bỏ phần tường gạch xây bít lối thoát hiểm. Nay ông xin rút lại việc hỗ trợ 5.000.000 đồng, vì bên phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có thiện chí hoà giải.

**Bị đơn ông **Lâm Diệu C** và bà **Huỳnh Thị T** trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/11/2023:**

Trước khi vợ chồng ông **Trần Văn L** mua căn nhà của bà **Huỳnh Thị N**, thì ông **L**, bà **N** có qua gặp ông **(C)** để xin đường thoát nước thải, ông nghĩ vì tình làng, nghĩa xóm, nên đã đồng ý cho ông **L** đi nhờ đường nước. Khi đó bên ông **L** tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông số tiền 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*), chứ ông không có yêu cầu gì hết. Giữa ông và ông **L** có làm “Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 10/9/2019”, chữ ký trong giấy thỏa thuận này là của ông.

Khi **Lâm Tấn V** làm đường thoát nước mới từ nguồn tiền do bà **T** bỏ ra, đã lấy xi măng làm bít đường thoát nước trước đây đã thỏa thuận cho ông **L** đi nhờ. Nay ông vẫn đồng ý cho ông **L** đi nhờ đường nước, vì lúc **V** lấy xi măng xây lấp đường cống thoát từ nhà ông **L** xuống hố ga của ông, thì ông và bà **T** không hay biết. Vào thời gian trước, khi đường thoát nước bị nghẹt, thì bên ông **L** ở trọ của bà **T** cũng có bỏ công ra móc rác thải. Còn khi ông **L** mua nhà mới (mua nhà của bà **N**), thì nhà đã cao ráo, nên không biết phía sau bị ngập, nên không có qua.

Việc ông **V** trình bày do gia đình ông **L** buôn bán hủ tiếu, nhiều dầu mỡ gây bám vào đường nước, nên bị nghẹt đường nước là không đúng. Vì buôn bán hủ tiếu, nhưng mỡ dầu không nhiều, ông **L** cũng đổ vào thùng cho người ta lấy com cặn cho heo, chỉ một phần mỡ dầu do rửa chén. Việc nghẹt cống thoát là do các xe lớn chạy làm bệ ống thoát nước và do Nhà nước làm bờ kè, nên đất sìn tràn vào nghẹt cống thoát.

Ngoài đường thoát nước qua đất của ông như trước đây, thì ông **L** không còn đường thoát nước nào khác, vì phần đất phía sau là đất của ông và phía trước là đường lộ cũng không có cống thoát.

Giữa bà **Huỳnh Thị T** với ông **L** có thỏa thuận với nhau về việc chừa lối thoát hiểm ngang khoảng 08 tấc giữa nhà của bà **T** với ông **L**, nhưng hiện nay **Lâm Tấn V** đã lấy gạch để xây bít đường thoát hiểm này. Vào thời gian trước giữa bà **T** với ông **L** có làm giấy thỏa thuận ngày 19/7/2019, chữ ký và chữ viết **Huỳnh Thị T** là của bà **T**.

Ông **L** yêu cầu đập bỏ gạch xây bít lối thoát hiểm để chừa lại lối thoát hiểm theo Giấy thỏa thuận ngày 19/7/2019, thì bà **T** cũng đồng ý. Việc dùng gạch xây bít lại lối thoát hiểm là do ông **V** làm, bà **T** không có ý kiến, vì tránh cự cãi với ông **V**, nên bà có nói ông **L** làm gì thì làm, chứ không dám đứng ra ngăn cản.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lâm Tấn V** trình bày:*

Ông **Trần Văn L** có mua lại căn nhà của bà **Huỳnh Thị N** giáp ranh đất với đất nền nhà của cha ông là ông **Lâm Diệu C**. Trước đây, căn nhà của bà **N** không có đường nước xả thải, sau khi ông **L** mua căn nhà của bà **N**, ông **L** có trao đổi với cha ông để được sử dụng chung đường nước xả thải. Vì cha ông tuổi cao, mắt mờ không đọc rõ nội dung đề nghị trong Giấy thỏa thuận của ông **L**. Tuy nhiên, đây là tài sản riêng của cha ông và mẹ ruột ông (**Nguyễn Thị Đ**), tức là tài sản có trước khi sống chung với bà **Huỳnh Thị T** (vợ thứ hai của cha ông).

Như vậy, tại nội dung về “Tranh chấp quyền về cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề” mà ông **L** khởi kiện. Tại Giấy thỏa thuận của ông **L** với cha ông ghi ngày 10/9/2019 có nội dung như sau "Khi ông có qua đời thì các con ông cũng theo bản thỏa thuận này mà thực hiện". Ý kiến của ông, đối với nội dung này, ông không đồng ý, ông cho rằng thời điểm ông **L** lập Giấy thỏa thuận này với cha ông, khi cha ông chưa có sự trao đổi và thống nhất của ông và không người làm chứng khi lập Giấy thỏa thuận này. Ông cho rằng Giấy thỏa thuận này không hợp lệ, chỉ là một chiều từ phía ông **L** và cha ông khẳng định rằng, ông không nghe đoạn “khi tôi có qua đời thì các con tôi cũng theo bản thỏa thuận này mà thực hiện”. Ông **L** đã cố tình không đọc hết nội dung của Giấy thỏa thuận trước khi cha ông ký tên. Mặt khác, tờ Giấy thỏa thuận sau này có nội dung xác nhận của đại diện Ban lãnh đạo **khu phố T** xác nhận với nội dung “hai bên tự thỏa thuận sang nhượng” là không đúng với nội dung trong Giấy thỏa thuận mà cha ông đồng ý cho ông **L** được sử dụng chung đường nước xả thải.

Tại đơn này, ông không thống nhất cho ông **L** được sử dụng chung đường nước xả thải. Do đây là tài sản của riêng cha ông và ông, nên vấn đề thỏa thuận này phải có sự đồng ý từ phía của gia đình ông. Tuy nhiên, Giấy thỏa thuận này

bên ông **L** tự ý lập và tự ý cho Ban lãnh đạo khu phố ký và xác nhận là chưa hợp lý, xác nhận sai thông tin nội dung vụ việc thỏa thuận.

Ông đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy thỏa thuận trên bởi các lý do sau:

Thứ nhất, cha ông lớn tuổi không đọc được nội dung viết trong Giấy thỏa thuận và không có người chứng kiến để nghe và thấy sự việc và ký tên người làm chứng trong Giấy thỏa thuận, chỉ là một chiều của bên người khởi kiện. Mặt khác, Ban lãnh đạo khu phố ký và xác nhận nội dung sai thông tin nội dung vụ việc.

Thứ hai, đây là tài sản riêng của cha ông và ông. Do đó, khi quyết định và đi đến thống nhất một vụ việc nào đó trong gia đình ông mà vấn đề tài sản phải thông qua ý kiến của ông. Nhưng ông không được thông báo từ phía ông **L**, cũng như cha ông.

Từ hai luận điểm trên, ông đề nghị Tòa án tuyên hủy tờ Giấy thỏa thuận có nội dung đã nêu trên, mà ông **L** lập vào ngày 10/9/2019 với cha ông. Mặt khác, ông không thống nhất để ông **L** sử dụng chung đường nước xả thải với gia đình cha ông.

Đồng thời, số tiền mà ông **L** đã đưa cho cha ông 50.000.000 đồng để được sở hữu đường nước xả thải, ông yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề tiền bạc ở một vụ án khác giữa ông **L** với bà **Huỳnh Thị T**, vì khi ông **L** đưa số tiền này bà **T** là người đứng ra nhận và giữ số tiền đó, mà trong tài sản riêng này bà **T** không có liên quan, không có quyền trong việc thỏa thuận nội dung trên. Đối với việc bà **Huỳnh Thị T** ký vào Giấy thỏa thuận với ông **L** vào ngày 19/7/2019 về việc thống nhất nội dung "Đôi bên cất nhà không bên nào xâm phạm bên nào và lấn chiếm qua 08 tầng đất này. Đường nước thoát hiểm này có 02 cống trước và sau, cống sau bà **T** quản lý, cống trước ông **L** quản lý" là hoàn toàn không hợp lý. Bởi vì bà **T** không có quyền gì đối với tài sản riêng của cha ông và ông. Do tài sản này là tài sản riêng của cha ông có trước khi kết hôn với bà **T**. Như vậy, việc bà **T** tự ý ký vào Giấy thỏa thuận này là không đúng thẩm quyền. Ông đề nghị Tòa án tuyên hủy nội dung tờ Giấy thỏa thuận giữa ông **L** và bà **T** như nêu trên.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Kim H** trình bày:**

Bà thống nhất trình bày của chồng là ông **Trần Văn L**, bà không trình bày gì thêm.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Đ** trình bày:**

Ông **Lâm Diệu C** là chồng cũ của bà, bà **Huỳnh Thị T** là vợ sau của ông **C** (chỉ mới chung sống với nhau khoảng 10 năm nay), **Lâm Tấn V** là con ruột của bà. Bà và ông **C** sống chung với nhau vào năm 1969, đến năm 1977 thì chia tay nhau, không có ra Tòa ly hôn. Khi đó bà dẫn con đi, còn tài sản nhà cửa, đất đai thì để lại cho ông **C** quản lý cho đến nay.

Phần đất liên quan đến đường nước nằm phía sau nhà ông L là do vợ chồng bà tạo lập khi còn chung sống với nhau. Việc ông C, bà T thoả thuận cho ông L đi nhờ đường nước thải phía sau, bà có nghe con tên V nói lại. Sau đó bà T (vợ sau của ông C) nhận 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) của ông L và đem giấy tờ thoả thuận qua cho V ký tên, nhưng V không đồng ý ký tên, nên bị ông C đòi đánh, đòi chém và hăm đuổi đi ra khỏi nhà.

Ông L yêu cầu ông C, bà T, anh V cho mở đường nước thải, do bà không còn sinh sống trên phần đất đó, nên việc cho sử dụng hay mở đường thoát nước, bà không có ý kiến gì.

**Người biết sự việc bà Huỳnh Thị N trình bày:**

Trước đây bà có căn nhà giáp với nhà của bà Huỳnh Thị T, khi đó bà sử dụng đường nước nhỏ chạy qua đất của ông C (chạy lan qua đất của ông C), chứ không có ống thoát nước. Khi bà bán căn nhà cho vợ chồng ông Trần Văn L, thì bà và ông L có qua nhà ông C1 xin đi nhờ đường ống thoát nước qua đất của ông C đến hố ga, sau đó từ hố ga này nước thải chảy xuống kênh. Bên ông L giao cho ông C số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và hai bên có làm giấy thoả thuận và cam kết ngày 10/9/2019.

Khi ông V (Con ông C) làm đường nước lại, thì đã bít lại ống thoát nước qua hố ga nằm trên đất của ông C, thì bà có ý kiến là trước đây giữa ông C và ông L có thoả thuận với nhau về đường ống thoát nước, bên ông C đã nhận đủ tiền để sửa chữa đường nước để hộ gia đình ông L được sử dụng chung đường nước thải và hai bên đã có lập giấy thoả thuận và cam kết. Nên yêu cầu bên ông V phải thực hiện theo đúng cam kết và yêu cầu cầu Cơ quan có thẩm quyền đập bỏ, nạo vét để gia đình ông L có đường thoát nước thải, đảm bảo cuộc sống và sinh hoạt của gia đình.

**Biên bản xác minh ông Trần Văn H1 ngày 14/11/2023 - Nguyên Trưởng ban khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.**

Trước đây khi ông Trần Văn L thoả thuận mua căn nhà của bà Huỳnh Thị N, thì giữa ông L cùng với bà N sang nhà ông C thoả thuận về đường thoát nước thải. Khi đó ông C đồng ý cho ông L âm đường thoát nước thải qua hố ga do bà Huỳnh Thị T đang sử dụng, để từ hố ga bà T thoát nước ra đường thoát nước lớn và chảy ra kênh phía sau. Bên phía gia đình ông L giao cho ông C số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và hai bên có lập giấy thoả thuận và cam kết ngày 10/9/2019. Sau đó thì vào ngày 20/11/2019 cả bên phía ông L, ông C cùng lên khu phố yêu cầu ông xác nhận. Khi đó ông có hỏi các bên có thay đổi, bổ sung thoả thuận gì không. Các bên vẫn giữ nguyên quan điểm và ông đã thay mặt Ban lãnh đạo khu phố T xác nhận vào giấy thoả thuận.

Hiện nay, **Lâm Tấn V** khi làm đường thoát nước mới đã lắp lại ống thoát nước của gia đình ông **L**. Việc làm này của ông **V** là không đúng, vì không thực hiện theo đúng giấy thoả thuận và cam kết ngày 10/9/2019 và phần đất này vẫn còn của ông **Lâm Diệu C**, chỉ có ông **C** mới có quyền quyết định, vì ông **C** vẫn còn sống. Ông **V** không có quyền gì để lắp đường nước của ông **L** thoát nước qua hố ga bà **T** đang sử dụng.

**Biên bản xác minh ông Huỳnh Văn T2 ngày 14/11/2023 - Trưởng ban khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.**

Trước đây ông **Lâm Diệu C** và ông **Trần Văn L** có thoả thuận về việc ông **C** sẽ cho ông **L** đặt đường ống thoát nước thải qua đất của ông **C**. Bên ông **L** sẽ đưa cho ông **C** số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và hai bên có xác lập giấy thoả thuận và cam kết ngày 10/9/2019 và xác nhận của ông **Trần Văn H1** - Trưởng ban lãnh đạo **khu phố T**.

Khi ông **C** bị bệnh, không có khả năng đi lại, thì ông **Lâm Tấn V** (con của ông **C**) làm lại đường thoát nước thải đã dùng xi măng, cát, đá lắp lại ống thoát nước thải của ông **L**, nên ông **L** không có lối thoát nước thải. Ngoài đường thoát nước đi qua đất của ông **C**, thì ông **L** không còn đường thoát nước nào khác, vì đường phía trước lộ chỉ có thể thoát nước mưa và dễ bị nghẹt khi mưa lớn.

Khi hai bên xảy ra tranh chấp, thì Khu phố có mời hai bên lên làm việc, ông **Lâm Tấn V** có thái độ không hợp tác, không đồng ý thoả thuận và cho rằng phần đất này của ông **V** được chia, nên ông **V** muốn làm gì thì làm. Khu phố đã động viên hai bên, nhưng ông **V** vẫn cương quyết, nên hoà giải không thành và chuyển đơn về cấp trên giải quyết.

**Công văn số 23/UBND-ĐC ngày 22/4/2024 của UBND thị trấn S phúc đáp Công văn số 20/CV-TA ngày 18/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất:**

Đối với căn nhà của vợ chồng ông **Trần Văn L** nhận chuyển nhượng của bà **Huỳnh Thị N**, ngoài đường thoát nước thải qua đất của ông **Lâm Diệu C**, không còn đường thoát nước thải nào khác; còn phía trước nhà ông **L** là **Quốc lộ H** không có đường thoát nước đi ngang, nên việc gia đình ông **L** làm đường thoát nước vào cống thoát nước giáp **Quốc lộ H** là không được.

*Tại phiên tòa:*

- Ông **Trần Văn L** yêu cầu ông **Lâm Tấn V** phải đập bỏ và tháo dỡ phần bê tông bít ống nước thải để cho gia đình ông được tiếp tục sử dụng chung đường thoát nước thải này, theo nội dung văn bản thoả thuận ngày 10/9/2019 giữa ông với ông **C**.

Hiện nay, do đường thoát nước âm dưới đất đã lâu, có thể đã bị mục nát, nên ông yêu cầu vợ chồng ông **Lâm Diệu C** cho ông thay đường ống thoát nước mới âm dưới đất, mọi chi phí bên ông tự chịu.

Yêu cầu ông **Lâm Tấn V** phải tháo dỡ phần gạch xây đường thoát hiểm mà gia đình ông **C** đã xây lấp bít lại có chiều ngang là 0,8m, chiều cao là 1,5m. Ông đồng ý để phần đất này làm lối thoát hiểm, theo nội dung văn bản thỏa thuận ngày 19/7/2019 giữa ông và bà **Huỳnh Thị T**.

Ông xin rút lại việc hỗ trợ 5.000.000 đồng, vì bên phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có thiện chí hoà giải.

- Ông **Lâm Tấn V** đồng ý cho gia đình ông **Trần Văn L** sử dụng chung đường thoát nước thải, cho đến khi có đường thoát nước thải khác. Ông không đồng ý cho bên phía ông **L** thay đường nước mới và không đồng ý đập bỏ vách tường xây bít lối thoát hiểm.

- Bà **Trần Thị Kim H** thống nhất trình bày của chồng là ông **Trần Văn L**, bà không trình bày gì thêm.

*Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ đủ cơ sở để đưa vụ án ra xem xét giải quyết.

Về hướng đề nghị giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ghi nhận tự nguyện của ông **Lâm Diệu C** cho gia đình ông **Trần Văn L** sử dụng chung đường nước xả thải. Buộc vợ chồng ông **Lâm Diệu C** cho bên ông **Trần Văn L** thay đường ống nước mới. Buộc ông **Lâm Tấn V** phải đập bỏ phần gạch xây bít lối thoát hiểm có chiều ngang 0,8m; chiều cao 1,5m.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Các bên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định vụ án này như sau:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Theo nội dung đơn khởi kiện, ông **Trần Văn L** yêu cầu **Lâm Diệu C**, bà **Huỳnh Thị T** và ông **Lâm Tấn V** phải đập bỏ, tháo dỡ phần bê tông bít ống nước thải và cho gia đình



ông được thay thế đường ống nước mới để gia đình ông được tiếp tục sử dụng chung đường thoát nước thải và yêu cầu đập bỏ bức tường bít lại đối với lối thoát hiểm chung. Xét thấy đây là tranh chấp quyền về cấp thoát nước qua bất động sản liền kề và quyền khác về tài sản, bị đơn **Lâm Diệu C**, bà **Huỳnh Thị T** và ông **Lâm Tấn V** có nơi cư trú tại **khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang**, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn ông **Lâm Diệu C**, bà **Huỳnh Thị T**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Đ** có văn bản xin vắng mặt nên HĐXX căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, vẫn tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt các đương sự tại phiên tòa.

[3] *Về nội dung vụ án*:

[3.1] Đối với yêu cầu tháo dỡ phần bê tông bít ống nước thải và thay đường ống thoát nước mới âm dưới đất.

Xét yêu cầu này của nguyên đơn ông **L**, HĐXX thấy rằng:

Vào thời gian ông **L** thỏa thuận mua căn nhà của bà **Huỳnh Thị N** (Căn nhà hiện nay ông **L** đang ở), thì giữa ông **L**, bà **N** có qua gặp ông **Lâm Diệu C** để thỏa thuận về đường nước thải. Khi đó giữa ông **L** với ông **C** có lập “Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 10/9/2019” với nội dung: “Ông **L** mua nhà và cất nhà cố định cạnh nhà ông **C**, bên nhà ông **L** không có đường nước thải, nên ông **L** có thỏa thuận đưa cho ông **C** 50 triệu để ông **C** sửa chữa lại đường nước, để hộ gia đình ông **L** được sử dụng chung đường nước thải của gia đình ông **C**. Ông **C** cam kết với ông **L** sẽ để gia đình ông **L** sử dụng chung đường nước thải. Khi ông **C** qua đời, các con ông **C** cũng theo bản thỏa thuận này mà thực hiện”. Việc thỏa thuận này có ông **L**, ông **C** ký tên và có xác nhận Trưởng ban lãnh đạo **khu phố T** là ông **Trần Văn H1** (BL 03).

Còn ông **Lâm Tấn V** yêu cầu hủy Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 10/9/2019 vì cho rằng: Cha ông lớn tuổi không đọc được nội dung viết trong Giấy thỏa thuận, không có người chứng kiến để nghe, thấy sự việc và ký tên người làm chứng trong Giấy thỏa thuận, chỉ là một chiều của bên người khởi kiện. Mặt khác, Ban lãnh đạo khu phố ký và xác nhận nội dung sai thông tin nội dung vụ việc.

Thứ hai, đây là tài sản riêng của cha ông và ông. Do đó, khi quyết định và đi đến thống nhất một vụ việc nào đó trong gia đình ông mà vấn đề tài sản phải thông qua ý kiến của ông. Nhưng ông không được thông báo từ phía ông **L**, cũng như cha ông.

Tại biên bản lấy lời đối với ông **Lâm Diệu C** ngày 14/11/2023, ông **C** bày: “Trước khi vợ chồng ông **Trần Văn L** mua căn nhà của bà **Huỳnh Thị N**, thì ông **L**, bà **N** có qua gặp ông (**C**) để xin đường thoát nước thải, ông nghĩ vì tình làng, nghĩa xóm, nên đã đồng ý cho ông **L** đi nhờ đường nước. Khi đó bên ông **L** tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông số tiền 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*), chứ ông không có yêu cầu gì hết. Giữa ông và ông **L** có làm “Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 10/9/2019”, chữ ký trong giấy thỏa thuận này là của ông”.

Tòa án tiến hành xác minh ông **Trần Văn H1** - Trưởng ban lãnh đạo **khu phố T** cho biết: “Giữa ông **L** với ông **C** có lập giấy thỏa thuận và cam kết ngày 10/9/2019. Sau đó thì vào ngày 20/11/2019 cả bên phía ông **L**, ông **C** cùng lên Khu phố yêu cầu ông xác nhận. Khi đó ông có hỏi các bên có thay đổi, bổ sung thỏa thuận gì không. Các bên vẫn giữ nguyên quan điểm và ông đã thay mặt Ban lãnh đạo **khu phố T** xác nhận vào giấy thỏa thuận”.

Qua đó cho thấy, việc ông **L** có thỏa thuận với ông **C** về xin sử dụng chung đường thoát nước thải và bên ông **C** cũng đã nhận số tiền 50.000.000 đồng hỗ trợ từ phía ông **L** là sự thật. Việc thỏa thuận này trên tinh thần tự nguyện và hai bên có lập “Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 10/9/2019”, ông **C** cũng thừa nhận chữ ký trong văn bản này là của ông **C**. Bên cạnh đó, khi lập xong văn bản thỏa thuận, đến ngày 20/11/2019 ra **khu phố T** xác nhận các bên vẫn không thay đổi, hay bổ sung gì trong văn bản thỏa thuận, nên việc ông **V** cho rằng cha ông lớn tuổi, không đọc được nội dung viết trong Giấy thỏa thuận, không có người chứng kiến để nghe, thấy sự việc và ký tên người làm chứng trong Giấy thỏa thuận, chỉ là một chiều là không thỏa đáng. Thêm phần, quyền sử dụng đất này là do ông **Lâm Diệu C** đứng tên (BL 46), đây là tài sản của ông **C** và bà **Nguyễn Thị Đ** chưa phân chia, nhưng bà **Đ** cho rằng hiện nay bà không sinh sống trên phần đất này, nên việc cho sử dụng hay mở đường thoát nước, bà **Đ** không có ý kiến gì. Hiện nay, ông **C**, bà **Đ** vẫn còn sống, ông **V** chưa được phân chia trong phần đất này, nên không có quyền gì liên quan đến phần đất này, cũng như đường nước của ông **C** cho gia đình ông **L** đi nhờ. Việc ông **V** khi được làm đường nước mới cho ông **C**, đã ngang nhiên lấy xi măng lấp vào ống thoát nước thải của gia đình **L** là không đúng, nên ông **L** yêu cầu ông **Lâm Tấn V** phải tháo dỡ phần bê tông bít ống nước thải là có căn cứ, được HĐXX chấp nhận. Không chấp nhận yêu cầu huỷ “Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 10/9/2019” theo trình bày của ông **Lâm Tấn V**.

Đối với việc ông **L** yêu cầu thay đường ống thoát nước mới âm dưới đất, do đã lâu, có thể đã bị mục nát, mọi chi phí do gia đình ông tự chịu.

Xét yêu cầu này của ông **L**: Vào ngày 12/12/2023, Tòa án đã kết hợp với các Cơ quan chuyên môn đến phần đất tranh chấp để xem xét thẩm định tại chỗ và

định giá tài sản. Theo sự chỉ dẫn của các bên đương sự, thì ống nước thải của gia đình ông **L** sử dụng được nằm âm dưới lớp bê tông chạy dài đến hố ga chung, sau đó được đổ về đường nước thải bên gia đình ông **C** mới làm lại để thoát nước thải ra kênh phía sau. Ống thoát nước thải của gia đình ông **L** không bị cản trở bởi công trình, vật kiến trúc gì, mà nằm ở phần đất trống. Gia đình ông **L** đã sử dụng ống thoát nước thải này đã gần 05 (năm) năm, nên việc mục nát, hư hỏng là điều không tránh khỏi. Do đó, việc ông **L** yêu cầu được thay đường ống thoát nước mới âm dưới đất, mọi chi phí do gia đình ông tự chịu là phù hợp.

Ông **Trần Văn L** được thay và đặt đường ống thoát nước mới qua phần đất của ông **Lâm Diệu C** như sau: Từ vị trí tiếp giáp bức tường nhà phía sau của ông **L**, ông **L** được đào một đường một thẳng đến hố ga sử dụng chung và được phép đặt ống thoát nước đường kính không quá 0,3m để thoát nước thải xuống hố ga chung (Theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 207-2023 ngày 19/12/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện H**), sau đó nước thải được đổ về đường nước thải bên gia đình ông **C** mới làm lại để thoát nước thải ra kênh phía sau. Sau khi đặt xong đường ống thoát nước, ông **L** phải khôi phục lại phần đất của ông **C** theo hiện trạng trước khi anh **L** đặt ống thoát nước.

HĐXX đã chấp nhận cho ông **L** thay đường ống nước thải mới qua đất của ông **Lâm Diệu C**, nên xét thấy không cần thiết buộc ông **Lâm Tấn V** phải có nghĩa vụ tháo dỡ phần bê tông bít ống nước thải của gia đình ông **L** đang sử dụng như ở phần trên.

[3.2]. Đối với yêu cầu ông **Lâm Tấn V** phải tháo dỡ phần gạch xây đường thoát hiểm mà gia đình ông **C** đã xây lấp bít lại có chiều ngang là 0,8m, chiều cao là 1,5m. Ông đồng ý để phần đất này làm lối thoát hiểm, theo nội dung văn bản thỏa thuận ngày 19/7/2019 giữa ông và bà **Huỳnh Thị T**.

Xét yêu cầu này của ông **L**: Bà **T** thừa nhận có thỏa thuận với ông **L** về việc chừa lối thoát hiểm ngang khoảng 08 tấc giữa nhà của bà **T** với ông **L**, hai bên có làm giấy thỏa thuận ngày 19/7/2019, chữ ký và chữ viết là của bà **T**, nhưng ông **V** đã lấy gạch để xây bít đường thoát hiểm này. Nên việc ông **L** yêu cầu đập bỏ gạch xây bít lối thoát hiểm để chừa lại lối thoát hiểm theo Giấy thỏa thuận ngày 19/7/2019, thì bà **T** cũng đồng ý. Việc dùng gạch xây bít lại lối thoát hiểm là do ông **V** làm, bà **T** không có ý kiến, vì tránh cự cãi với ông **V**, nên bà có nói ông **L** làm gì thì làm, chứ không dám đứng ra ngăn cản (BL 33-34). Lối thoát hiểm là giữa nhà bà **T** với nhà ông **L**, nếu có dính đến phần đất phía sau, thì cũng là đất của ông **C**, bà **Đ**, chứ ông **V** không quyền gì trong vấn đề này, nên việc ông **V** dùng gạch để xây bít lối thoát hiểm là không đúng, gây ảnh hưởng đến không gian, cũng như lối thoát hiểm giữa hai nhà, nên có căn sở chấp nhận yêu cầu của ông **L**.

[3.3] Đối với việc ông **L** xin rút lại việc hỗ trợ 5.000.000 đồng, vì bên phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có thiện chí hoà giải.

Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông **L**, tuy nhiên hiện nay ông **L** đã rút lại phần này, nên HĐXX không xem xét.

Từ những phân tích và nhận định như trên, trong quá trình nghị án và thảo luận, HĐXX có cơ sở chấp nhận đề nghị Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

[4] Về phần chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Với số tiền 1.067.364 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000115 ngày 16/01/2024 (BL 58);

- Chi phí thẩm định giá: Với số tiền 3.300.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000022 ngày 05/3/2024 của Công ty TNHH Đ1 (BL 75);

Tổng số tiền là 4.367.364 đồng. Phía nguyên đơn ông **Trần Văn L** đã nộp tạm ứng và tự nguyện chịu, nên HĐXX ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 47, Điều 48 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

- Buộc ông **Lâm Tấn V** phải nộp án phí dân sự 300.000 đồng.

- Buộc ông **Lâm Diệu C**, bà **Nguyễn Thị Đ** phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng do ông **C**, bà **Đ** là người cao tuổi, nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các các Điều 252, Điều 267, Điều 268 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 47, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

**Tuyên xử:**

1. Buộc ông **Lâm Diệu C**, bà **Nguyễn Thị Đ** phải cho ông **Trần Văn L** được thay và đặt đường ống thoát nước mới qua phần đất của ông **Lâm Diệu C** nằm phía sau nhà của ông **Trần Văn L** tọa lạc tại **Khu phố T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang**.

Ông **Trần Văn L** được thay và đặt đường ống thoát nước mới qua phần đất của ông **Lâm Diệu C** như sau: Từ vị trí tiếp giáp bức tường nhà phía sau của ông **L**, ông **L** được đào một đường một thẳng đến hố ga sử dụng chung và được phép đặt ống thoát nước đường kính không quá 0,3m để thoát nước thải xuống hố ga chung (*Theo Tờ trích đo địa chính số TĐ207-2023 ngày 19/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H*).

Sau khi đặt xong đường ống thoát nước, ông **Trần Văn L** phải khôi phục lại phần đất của ông **Lâm Diệu C**, bà **Nguyễn Thị Đ** theo hiện trạng trước khi anh **L** đặt ống thoát nước.

Việc thực hiện lắp đặt đường ống thoát nước thải của ông **Trần Văn L**, thông qua sự giám sát của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất.

Nghiêm cấm mọi hành vi xâm phạm có liên quan đến đường ống thoát nước của của gia đình ông **Trần Văn L**.

2. Buộc ông **Lâm Tấn V** phải có nghĩa vụ tháo dỡ (đập bỏ) phần gạch xây được tô xi măng bít đường thoát hiểm giữa nhà ông **Trần Văn L** với bà **Huỳnh Thị T** có chiều ngang là 0,8m, chiều cao là 1,5m.

Cụ thể: Từ vị trí (phía dưới giáp mặt đất) vách tường nhà của ông **Trần Văn L** đo ngang qua nhà **Huỳnh Thị T** 0,8m, sau đó thì đo vuông góc cao lên 1,5m và từ vị trí này đo ngang về phía vách tường nhà ông **L** (Tạo thành hình chữ nhật có kích thước 0,8m x 1,5m).

3. Về phần chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản với tổng số tiền 4.367.364 đồng. Phía nguyên đơn ông **Trần Văn L** đã nộp tạm ứng và tự nguyện chịu, nên HĐXX ghi nhận.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông **Lâm Tấn V** phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

- Buộc ông **Lâm Diệu C**, bà **Nguyễn Thị Đ** phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng do ông **C**, bà **Đ** là người cao tuổi, nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 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.

- Hoàn trả cho ông **Trần Văn L** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.200.000đ (*Một triệu hai trăm nghìn đồng*) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003471 ngày 09/10/2023 và 0001150 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo theo hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/8/2024); Đương sự vắng mặt tại phiên tòa, thì được quyền kháng cáo Bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014, 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Hòn Đất;
- THADS huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA./.

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

**Lâm Nguyễn Thanh H2**