

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY HÒA
TỈNH PHÚ YÊN

Số: 11/2024/QĐST-DS

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

Tây Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH CHUYỂN VỤ ÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY HÒA, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Vĩnh Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Thanh Tâm và bà Phan Thị Liên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lam – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Hòa tham gia phiên tòa:** Ông Dương Đức Hải – Kiểm sát viên.

Căn cứ Điều 34, 37, 41 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32, 34 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số: 16/2019/TLST-DS ngày 26/4/2019 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi cho bất động sản liền kề*” giữa:

- **Nguyên đơn:** Đặng N - sinh năm 1955; *Người đại diện theo ủy quyền:* Nguyễn Thị S - sinh năm 1959; Cùng nơi cư trú: Thôn Lạc Nghiệp, xã Hòa Bình 1, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên. Bà Sen có mặt

- **Bị đơn:**

- Đặng B – sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn Phước Mỹ, xã Hòa Bình 1, huyện Tây Hòa, Phú Yên. Có mặt

- Đặng Thị T – sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn Phước Mỹ, xã Hòa Bình 1, huyện Tây Hòa, Phú Yên. Vắng mặt

- Đặng Thị L – sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn Phú Mỹ, xã Hòa Đông, huyện Tây Hòa, Phú Yên. Vắng mặt

- Đặng Thị L – sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn Lạc Nghiệp, xã Hòa Bình 1, huyện Tây Hòa, Phú Yên. Vắng mặt

Bà Thạch, bà Lý, bà Lệ ủy quyền cho ông Đặng Biết tham gia tố tụng

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

- Trần Thị L- sinh năm 1963, là vợ bị đơn Đặng Biết; Bà Lệ ủy quyền cho ông Đặng Biết tham gia tố tụng.

- Đặng Đức C – sinh năm 1984, là con ông Đặng Biết và bà Trần Thị Lệ; Vắng mặt

- Đặng Thị An N – sinh năm 1986, là con ông Đặng Biết và bà Trần Thị Lệ; Vắng mặt

- Đặng Thị Thúy L – sinh năm 1988, là con ông Đặng Biết và bà Trần Thị Lệ; Vắng mặt.

- Võ Thành Đ – sinh năm 1993 – là con bà Đặng Thị Thạch; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn Phước Mỹ, xã Hòa Bình 1, huyện Tây Hòa, Phú Yên.

- Nguyễn Thị S – sinh năm 1959; Nơi cư trú: Thôn Lạc Nghiệp, xã Hòa Bình 1, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên; Có mặt.

- Ủy ban nhân dân xã Hòa Bình 1, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:** Ông bà nội của nguyên đơn và bị đơn tên là Đặng K (đã chết) và Lưu Thị Đ (đã chết) có tạo lập được diện tích đất ở tọa lạc tại thôn Phước Mỹ, xã Hòa Bình 1, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên. Sau khi hai cụ chết, năm 1974 các con của cụ ông Đặng K và cụ bà Lưu Thị Đ có họp gia đình làm “Tờ thuận phân gia tài” trong đó có nội dung: chia cho nguyên đơn Đặng N 01 sào đất, vị trí phía sau nhà bác Đặng L (cha của bị đơn Đặng B, chồng của bị đơn Nguyễn Thị P), kèm theo điều kiện khi nào cháu Đặng N cất nhà ở thì bác Đặng L phải để cho Đặng N lối đi. Tuy nhiên ông Đặng B, bà Nguyễn Thị P là người sử dụng đất do ông Đặng L để lại không tuân thủ nội dung “Tờ thuận phân gia tài” mà lại đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cả phần đường đi mà “tờ thuận phân gia tài” đã ghi nên hiện nay nguyên đơn Đặng Nam không có đường đi. Do nguyên đơn có hoàn cảnh gia đình khó khăn nên không đăng ký kê khai kịp thời và chưa cất nhà ở. Năm 2016 nguyên đơn có đăng ký kê khai và được UBND xã Hòa Bình 1 lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 418m², diện tích đất này ông Đặng Biết cũng thừa nhận. Tuy nhiên đến năm 2020, Hội đồng định giá, xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án thành lập tiến hành đo đạc hiện trạng lại thì diện tích đất chỉ còn lại 349,5m². Do đó nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 418m² là của nguyên đơn vì thời điểm đo năm 2020 bị đơn Đặng B trồng cây nên ranh giới không còn rõ ràng. Yêu cầu hộ ông Đặng B, hộ bà Nguyễn Thị P phải để cho nguyên đơn lối đi từ diện tích đất của nguyên đơn cho đến đường đi chung theo “tờ thuận phân gia tài”, lối đi có chiều ngang 1,6m và chiều dài từ nhà bị đơn cho đến khi ra đến đường đi chung của khu dân cư.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 418m², buộc bị đơn để cho nguyên đơn lối đi có chiều rộng 1,6m, chiều dài từ thửa đất của nguyên đơn cho đến giáp lối đi chung của khu dân cư.

Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

*** Bị đơn Đặng Biết đại diện cho các đồng bị đơn trình bày:**

Từ nhỏ bị đơn sống cùng với cha mẹ tại diện tích đất nói trên, nguồn gốc đất như nguyên đơn trình bày. Bị đơn còn nhỏ nên không biết gì về “Tờ thuận phân gia tài” như nguyên đơn cung cấp cho Tòa án. Khi bị đơn sống cùng với cha là Đặng L có nghe cha nói diện tích đất phía sau (hướng Bắc- Tây Bắc) nhà bị đơn là của Đặng Nam nên bị đơn không sử dụng.

Khi đất nước giải phóng, đất của tư nhân đều đưa vào hợp tác xã quản lý để Nhà nước cân đối lại, gia đình bị đơn cũng vậy. Năm 1993, cha bị đơn chết. Sau đó hộ gia đình bị đơn được Nhà nước cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP gồm có 200m² đất ở và 200m² đất quy hoạch thổ cư và đất hàng năm khác, đất lúa. Sở dĩ diện tích đất trong

nhà bị đơn nhiều là do khi cân đối đất, chính quyền thấy đất trong nhà bị đơn dư nhiều nên trừ phần đất trong nhà vào phần đất nông nghiệp được giao theo nhân khẩu của từng hộ và giao diện tích đất ruộng của gia đình bị đơn ít lại. Do đó toàn bộ diện tích đất mà hiện nay mà hộ gia đình bị đơn và hộ gia đình mẹ bị đơn là Nguyễn Thị P đang sử dụng là được Nhà nước giao theo đúng quy định của pháp luật. Nếu nhà nước muốn để đường đi cho ông Nam thì phải thu hồi, đền bù và điều chỉnh diện tích đất trong sổ đỏ của bị đơn sao cho đúng chứ bị đơn không thể tự nhiên lấy đất Nhà nước cấp giao cho ông Nam làm đường đi được.

Bị đơn không thừa nhận từ thuận phân gia tài do nguyên đơn cung cấp vì thời điểm đó còn là chế độ cũ.

Bị đơn cho rằng đã sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật, do đó bị đơn không có nghĩa vụ để đường đi cho ông N theo “từ thuận phân gia tài”.

Đối với diện tích đất 418m² như nguyên đơn yêu cầu bị đơn có ý kiến như sau: Từ khi đo đạc năm 2016 đến nay, ông N không trực tiếp quản lý sử dụng nên diện tích đó biến động do đâu thì bị đơn không biết, không chịu trách nhiệm

Do đó, bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan** Đặng Đức C, Đặng Thị An N, Đặng Thị Thúy L, Võ Thành Đ vắng mặt nên không có ý kiến trình bày

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan** Nguyễn Thị S: Thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Hòa tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử, Thẩm phán đã xác định đúng mối quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách pháp lý của các đương sự, chấp hành đúng trình tự, thủ tục thu thập tài liệu, chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký cũng đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ pháp luật quy định.

Căn cứ Điều 100 Luật đất đai, Khoản 4 Điều 15 Thông tư 02/2015 ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên môi trường, Điều 34 BLTTDS, Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015:

- Việc giải quyết vụ án: Cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Đặng Biết và hộ bà Nguyễn Thị P thì mới có thể giải quyết triệt để, toàn diện vụ án đúng quy định nên đề nghị chuyển vụ án đến TAND tỉnh Phú Yên giải quyết theo thẩm quyền.

XÉT THẤY

[1] Qua thu thập chứng cứ tại địa phương:

- Theo thông tin do UBND xã Hòa Bình 1 cung cấp thì tại Trang cân đối 64, hộ ông Đặng Biết được cân đối giao đất tại thửa số 20B, tờ bản đồ số 5, diện tích 400m² gồm có 200m² đất ở, 200m² đất quy hoạch thổ cư. Theo bản đồ đo đạc năm 1995 và các bản đồ đo đạc do địa phương quản lý thì phía Tây và phía Nam nhà ông Đặng Biết

không thể hiện lối đi chung. Đường đi hiện hữu theo yêu cầu của nguyên đơn Đặng N trong diện tích đất hộ ông Đặng Bt là do hộ ông Đ biết tự dùng đất của hộ gia đình để tạo lập.

- Theo thông tin do UBND xã Hòa Bình 1 cung cấp thì tại Trang cân đối 64, hộ bà Nguyễn Thị P (đã chết) được cân đối giao đất tại thửa số 20A, tờ bản đồ số 5, diện tích 300m² gồm có 200m² đất ở, 100m² đất quy hoạch thổ cư. Theo bản đồ đo đạc năm 1995 và các bản đồ đo đạc do địa phương quản lý thì phía Nam nhà của hộ bà Nguyễn Thị P không thể hiện lối đi chung. Đường đi hiện hữu theo yêu cầu của ông N trong diện tích đất hộ bà Nguyễn Thị P là do hộ bà Nguyễn Thị P tự dùng đất của hộ gia đình để tạo lập. Phía Tây – Nam của nhà bà P giáp đường đi chung của khu dân cư.

Theo nội dung hồ sơ vụ án, năm 2016 nguyên đơn mang “tờ thuận phân gia tài” để tiến hành đăng ký, kê khai và được UBND xã Hòa Bình 1 chấp nhận. Giấy thuận phân gia tài ngày 28/12/1974 được lập có đầy đủ thành phần tham dự, có xác nhận đóng dấu của cơ quan có chức năng về đất đai của chế độ cũ. Căn cứ khoản 4 Điều 15 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ TNMT có quy định giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất: có “giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận”... Đây là trường hợp có giấy tờ thuộc điểm e, khoản 1 Điều 100 Luật đất đai hiện hành, là một trong những trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận QSD đất. Theo yêu cầu của nguyên đơn, tháng 12/2018, UBND xã Hòa Bình 1 cũng đã lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho nguyên đơn, đã được các bên xác nhận hiện trạng và diện tích, tuy nhiên do không có lối đi nên hồ sơ của nguyên đơn không được UBND huyện Tây Hòa xem xét cấp giấy chứng nhận QSD đất. Do đó căn cứ Điều 254 BLDS “Quyền về lối đi qua” bất động sản liền kề thì nguyên đơn Đặng Nam có quyền khởi kiện đòi lối đi vào diện tích đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 418m² theo “giấy thuận phân gia tài” ngày 28/12/1974, tương đương với thửa 216 của tờ bản đồ năm 2014, 2016 với diện tích được xác định theo tờ bản đồ và các biên bản đo đạc của cấp có thẩm quyền.

Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thì diện tích đất của nguyên đơn nằm phía Bắc của bị đơn Đặng Biết, từ đất nguyên đơn muốn đi ra đường chung của khu dân cư phải đi qua diện tích đất phía Tây và phía Nam của bị đơn Đặng B, đi qua diện tích đất phía Nam của bị đơn Nguyễn Thị P. Nguyên đơn cho rằng khi gia đình hợp phân chia tài sản theo “tờ thuận phân gia tài” đã quy định khi gia đình bị đơn sử dụng đất phải để cho nguyên đơn đường đi. Do đó nguyên đơn chỉ đồng ý trả tiền đường đi cho bị đơn nếu đường đi có lấn vào đất do gia đình bị đơn được hưởng theo “tờ thuận phân gia tài” đã chia, nếu đường đi thuộc diện tích đất đường đi do “tờ thuận phân gia tài” quy định thì nguyên đơn không đồng ý trả tiền đường đi. Tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn Đặng Biết cũng thừa nhận, bản thân biết đất phía sau nhà mình là của nguyên đơn Đặng Nam nên khi đăng ký, kê khai bị đơn không đăng ký, kê khai và do đó bị đơn không tranh chấp gì đối với diện tích đất nói trên. Hỏi về lý do không để đường đi cho bất động sản liền kề thì bị đơn cho rằng cha bị đơn tên Đặng L là người ký “tờ thuận phân gia tài”, cha bị đơn đã chết nên mặc dù bị đơn ở trên đất cha để lại nhưng bị đơn không ký vào “tờ thuận phân gia tài” nên không có nghĩa vụ thực hiện việc để lối đi.

Do đó khi đăng ký kê khai đất để được cấp giấy chứng nhận QSD đất, bị đơn kê khai toàn bộ chứ không kê khai chưa lối đi cho nguyên đơn. Điều này chứng minh khi đăng ký kê khai bị đơn đã có gian dối trong việc kê khai diện tích đất và việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bị đơn làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vì không có lối đi qua bất động sản liền kề.

Căn cứ vào hồ sơ quản lý đất do địa phương quản lý không thể hiện vị trí đất ở của đồng bị đơn hộ ông Đặng B và hộ bà Nguyễn Thị P ở vị trí nào nên không áp dụng được giá của loại đất ở hay đất nông nghiệp khi tính giá trị đường đi cho bị đơn trong trường hợp đường đi có lấn vào đất do bị đơn được hưởng. Hơn nữa khi mở lối đi cho nguyên đơn sẽ ảnh hưởng đến hồ sơ pháp lý, vị trí đất và bản vẽ hiện trạng của đất bị đơn, cần thiết phải có hồ sơ quản lý đường đi chung theo quy định của pháp luật tránh việc các bên có tranh chấp về sau.

Vì vậy, mặc dù các đương sự không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho bị đơn hộ ông Đặng B và hộ bà Nguyễn Thị P, chỉ yêu cầu kiên nghị UBND huyện chỉnh lý biến động đất và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật nhưng nhận thấy trường hợp này không thể điều chỉnh biến động đất về diện tích và bản vẽ theo yêu cầu của các đương sự, cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Tây Hòa cấp cho hộ ông Đặng B và bà Trần Thị L, hộ bà Nguyễn Thị P để cấp lại có thể hiện lối đi chưa ra cho bất động sản liền kề là ông Đặng Nam thì mới có thể giải quyết triệt để, toàn diện vụ án đúng quy định.

Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên theo quy định tại Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32, 34 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chuyển hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 16/2019/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2020 cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết theo thẩm quyền.

2. Tiền tạm ứng án phí và chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết vụ án.

3. Quyết định này có thể bị khiếu nại, kiến nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND H. Tây Hòa;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Vĩnh Phúc