TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐÔNG HƯNG** **TỈNH THÁI BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Án số: 06/2017/DS - ST
Ngày 19/9/2017
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất S - T

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG HƯNG, TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Hải Yến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Đình Cự

2. Bà Nguyễn Thị Là

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Lê Nhung – Thư ký Tòa án

- Đại diện VKSND huyện Đông Hưng tham gia phiên tòa:

Bà Phạm Thị Yến – Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 9 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Hưng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2017/TLST-DS ngày 19/4/2017 về Dân sự theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2017/QĐXX-ST ngày 21/8/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Quách Thị S, sinh năm 1963

- *Bị đơn*: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1968

Đều trú tại: Thôn LX, xã ĐT, huyện ĐH, tỉnh TB

- *Người làm chứng*: Cụ Quách Thị L, 91 tuổi

Trú tại: Thôn LX, xã ĐT, huyện ĐH, tỉnh TB

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa, vắng mặt cụ L)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Quách Thị S trình bày: Nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp là của bố chồng bà là Bùi Ngọc A (tên gọi khác là R) cho vợ chồng bà và vợ chồng bà T vào tháng 2/1994 mỗi người một nửa (đến tháng 8/1994 âm lịch thì ông chết). Năm 1996, mẹ chồng bà là cụ Quách Thị L tiến hành chia diện tích đất trên cho vợ chồng bà (S – Ch chết năm 2012) và vợ chồng bà T (T – Th) mỗi người ½ diện tích đất, mỗi người được hưởng 127m^2. Trên phần đất chia cho vợ chồng bà còn có 3

gian nhà của mẹ chồng và một sân gạch, một cây mít, cây na, cây khế và hơn chục cây chuối, một giếng khơi và nhà tắm, mẹ chồng bà vẫn sống trên nhà đó. Do mẹ chồng bà vẫn còn sống trên đất nên chưa chia rạch ròi ranh giới mà chỉ tuyên bố cho mỗi nhà được một nửa diện tích đất. Đến năm 2002, do nhà ở dột nát mẹ chồng bà lên nhà bà ở (vợ chồng bà mua nhà ra ở riêng từ năm 1986 không ở cùng bố mẹ chồng), phần diện tích đất vẫn để nguyên đó, bà có đi lại nhưng không chăm nom. Năm 2007, đo đạc hiện trạng sử dụng đất, bà có về đo và ký chủ sử dụng đất. Đến tháng 12 năm 2016 âm lịch bà có sang phần đất được chia để xây nhà ở thì bà T không đồng ý trả đất cho bà xây. Nay bà yêu cầu bà T phải trả bà phần diện tích đất là 127 m^2 (thực tế đo hiện nay phần diện tích đất có dôi ra nhưng bà chỉ yêu cầu trả bà 127 m^2). Đối với yêu cầu đòi tài sản trên đất của bà T bà không đồng ý vì bà T tự ý làm trên đất của bà nên tự phải tháo dỡ để trả đất cho bà. Bà T nói chồng bà (Bùi Ngọc Ch) đã chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho vợ chồng bà T là không đúng. Giấy chuyển nhượng bà T xuất trình không phải là chữ viết của chồng bà.

Bà Ngô Thị T là bị đơn trình bày: Năm 1996, bố chồng bà cho đất hai anh em (Ch và Th) và chia đôi mỗi người một nửa sau đó ông Ch (chồng bà S) nói là do chật hẹp nên ông Ch nhượng lại cho gia đình bà với giá là 5.000.000 đồng, quá trình giao tiền thì không có ai làm chứng và sau đó ông Ch viết giấy lại cho vợ chồng bà (tiền giao năm 1996, đến năm 2004 ông Ch mới viết giấy). Nay quan điểm của bà như sau: Nếu bà S trả lại bà 5 triệu tiền gốc (tiền ông Ch đã bán đất cho vợ chồng bà) và 5 triệu tiền lãi từ đó đến nay thì bà đồng ý trả lại đất; còn các tài sản trên đất bà không yêu cầu. Nếu bà S không trả tiền cho bà thì phải thanh toán cho bà tài sản trên đất gồm: nhà tắm, giếng khoan là 3 triệu đồng; tiền san lấp ao là 3 triệu; tường vây, trụ cổng là 2 triệu; giá trị của 3 cấy ăn của (cây na, cây nhãn, cây xoài) tổng giá trị tài sản là 2 triệu; Tổng trị giá là 10 triệu đồng; còn cây khế là do bố chồng bà trồng nên bà không có ý kiến. Ông Th chồng bà chết năm 2006.

Nếu ông Ch không chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà thì không bao giờ bà khoan giếng và xây nhà tắm, trồng cây trên phần diện tích đất đó.

Bà T xuất trình một giấy đề nghị không ghi ngày, tháng năm 2004, người viết đơn là Bùi Ngọc Ch.

Cụ Quách Thị L trình bày: cụ là mẹ chồng của chị S và chị T, nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp là của cụ, khoảng năm 1996, 1997 vợ chồng cụ có chia cho hai con trai là Th và Ch. Trên phần đất chia chia cho anh Ch có nhà của cụ, sau khi chia đất cụ vẫn ở trên nhà đó. Khoảng năm 2003 (cụ không nhớ chính xác) chị T dỡ nhà của cụ lấy gạch xây tường bao, khoan giếng, cụ có ra giữ không cho khoan thì anh Th dẩy cụ ra để tiếp tục khoan giếng. Hiện nay trên đất chia cho anh Ch có cây khế do chồng cụ là cụ R trồng, cụ xác định đất đã cho anh Ch, chị S

thì thuộc về nhà chị S, cụ không có yêu cầu gì. Chị T khai năm 2004 cụ có đưa cho anh Th (chồng chị T) giấy đề nghị nhượng đất của anh Ch (chồng chị S) là không đúng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

- Thửa đất số 370, tờ bản đồ số 03DC chủ sử dụng Bùi Văn Th – Ngô Thị T: trên đất đã xây nhà hai tầng, công trình phụ phía sau, sân phía trước, tường bao xây ngăn mốc giới giữa diện tích thửa đất và đường giao thông xóm.

- Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 03DC chủ sử dụng Bùi Văn Ch – Quách Thị S: trên đất hiện có 01 nhà tắm khoảng 3m^2 đã cũ, 01 giếng khoan ngầm, cây khế, cây na, cây xoài, cây nhãn, 01 cổng ra vào, tường bao.

Tổng diện tích của hai thửa đất là 277,2m^2

Tại phiên tòa đại diện VKSND huyện Đông Hưng phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng với quy định của pháp luật.

Về nội dung: có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, sau khi đương sự trình bày ý kiến, Tòa án xét thấy:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà S: Nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp theo bản đồ đo đạc 299 mang tên cụ Bùi Ngọc A (tên gọi khác là R) và cụ Quách Thị L (bố mẹ chồng bà S, T) thuộc thửa số 175 tờ bản số 05DC thôn LX, xã ĐT có diện tích là 310,0m^2 sử dụng vào mục đích làm nhà ở, sau đó có đổi cho anh Phạm Công Th hộ liền kề diện tích giảm 56m^2 (việc đổi đất do ông Th chồng bà T và ông Phạm Công Th thực hiện); sau khi đổi diện tích còn lại sử dụng là 254m^2. Năm 1996 cụ R có cắt chia đất cho hai con trai là Bùi Ngọc Ch (chồng bà S) và Bùi Văn Th (chồng bà T) mỗi người 127m^2. Theo hồ sơ đo đạc 2007 xã ĐT, tại tờ bản đồ số 03DC địa chỉ thôn LX, xã ĐT, thửa số 370, chủ sử dụng Bùi Văn Th – Ngô Thị T diện tích 147m^2 trong đó đất ở 127m^2, đất trồng cây lâu năm 20m^2. Thửa số 371, chủ sử dụng Bùi Văn Ch – Quách Thị S diện tích 138m^2, trong đó đất ở là 127m^2, đất trồng cây lâu năm 11m^2.

Theo bà T thì bố chồng bà chỉ nói là cho đất hai con trai Ch và Th mỗi người một nửa chứ chưa chia cụ thể, chưa phân định ranh giới. Sau khi được chia đất thì ông Ch chồng bà S đã bán cho vợ chồng bà với giá là 5 triệu đồng nên nhà bà sử dụng cả hai thửa đất này từ năm 1996 đến nay. Phần đất mà vợ chồng bà T được

chia bà T đã xây nhà và công trình phụ từ năm 2000, đối với phần đất còn lại, bà T có san lấp ao, xây dựng nhà tắm, giếng khoan, xây tường vây, trụ cổng, trồng cây na, cây nhãn, cây xoài còn cây khế do bố chồng bà trồng.

Xét lời khai của bà T thấy: năm 1996 vợ chồng bà S và vợ chồng bà T được bố mẹ chồng cho đất, sau đó bà T đã làm nhà trên phần đất được cho còn bà S do có đất ở nơi khác nên phần diện tích đất được cho để đó không sử dụng và bà T là người quản lý trông nom từ đó đến nay. Trong quá trình sử dụng bà T có xây dựng một số công trình và trồng cây trên phần diện tích đất bà S được chia. Bà T cho rằng phần diện tích đất đó vợ chồng bà đã mua của ông Ch chồng bà S từ năm 1996 với giá 5 triệu và xuất trình một giấy viết tay của ông Bùi Ngọc Ch (chồng bà S) không đề ngày tháng năm 2004, theo bà T khai mua năm 1996 nhưng đến năm 2004 mới viết giấy, khi đưa tiền không có ai chứng kiến, trong giấy thể hiện việc ông Ch nhượng lại cho em trai là ông Th phần diện tích đất được chia nhưng không thể hiện giá tiền là bao nhiêu, không có người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền. Bà T khai giấy trên do mẹ chồng bà là cụ Quách Thị L đưa cho chồng bà là ông Th nhưng cụ L (mẹ chồng bà T) không thừa nhận việc này. Bà T không đề nghị giám định chữ ký vì hiện nay ông Ch đã chết bà T không cung cấp được mẫu chữ viết của ông Ch. Bà S cho rằng đây không phải là chữ viết của ông Ch nên không có căn cứ khẳng định ông Ch đã bán cho vợ chồng bà T phần diện tích đất nêu trên.

Mặt khác năm 2007 khi tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất, thửa đất trên vẫn mang tên chủ sử dụng là ông Ch và bà S, bà T có ký chủ sử dụng đất liền kề. Bà T cho rằng năm 1996 vợ chồng bà đã mua đất của ông Ch thì năm 2007 khi thực hiện đo đạc bà T phải có ý kiến về việc này và không ký vào phần chủ sử dụng đất liền kề. Việc bà T ký vào chủ sử dụng đất liền kề thể hiện thửa đất trên không có tranh chấp. Do đó xác định phần diện tích đất nêu trên vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình bà S. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S. Qua đo đạc hiện trạng thửa đất trên có dôi ra so với ban đầu nhưng bà S chỉ yêu cầu bà T trả lại bà 127m^2 đất gốc vì vậy cần chấp nhận.

- Đối với yêu cầu phản tố của bà T đòi bà S phải thanh toán các các tài sản trên đất với tổng trị giá là 10.000.000đ, xét thấy: từ năm 1996 được chia đất gia đình bà S không ở trên phần diện tích đất này, gia đình bà T quản lý trông nom và có xây dựng một số công trình như san lấp ao, xây tường vây, trụ cổng, khoan giếng, xây nhà tắm và trồng một số cây ăn quả, bà S biết việc bà T xây dựng, trồng cây nhưng không có ý kiến gì. Nay bà T yêu cầu bà S phải thanh toán trả cho bà giá

trị các tài sản trên đất, bà S không đồng ý, xét yêu cầu của bà T là chính đáng vì vậy cần chấp nhận. Về giá trị các tài sản trên đất bà T yêu cầu tổng giá trị là 10 triệu đồng, bà S cho rằng các tài sản đó không còn giá trị sử dụng chỉ đáng giá 2 triệu, các đương sự không yêu cầu định giá tài sản mặc dù đã được Tòa án giải thích pháp luật. Vì vậy căn cứ vào các quy định của pháp luật, Tòa án xác định giá của các tài sản trên bằng cách chia trung bình giá hai bên đưa ra (10 triệu + 2 triệu = 12 triệu : 2), buộc bà S phải thanh toán giá trị các tài sản trên đất cho bà T với số tiền là 6 triệu đồng.

Về chi phí tố tụng: bà S và bà T mỗi người phải chịu 1.250.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà S đã nộp 2.500.000đ, buộc bà T phải hoàn trả bà S số tiền 1.250.000đ.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai; Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 468; Bộ luật dân sự 2015; Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị S

2. Buộc bà Ngô Thị T phải trả bà Quách Thị S quyền sử dụng 127m^2 đất thuộc thửa số 371, tờ bản đồ số 03DC tại Thôn LX, xã ĐT, huyện ĐH, tỉnh TB cụ thể:

Phía tây bắc giáp bà Hiền dài 5,4m

Phía tây nam giáp bà T dài 24,66m

Phía đông nam giáp đường xóm dài 5,55m

Phía đông bắc giáp bà Nga dài 22,48m

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị T

4. Buộc bà Quách Thị S phải trả bà Ngô Thị T giá trị các tài sản trên đất gồm tiền san lấp ao, nhà tắm, giếng khoan, tường vây, trụ cổng, cây na, cây nhãn, cây xoài tổng trị giá là 6.000.000đ (sáu triệu đồng)

5. Về chi phí tố tụng: Bà Quách Thị S và bà Ngô Thị T mỗi người phải chịu 1.250.000đ chi phí xem xết thẩm định tại chỗ. Bà S đã nộp 2.500.000đ, buộc bà Ngô Thị T phải hoàn trả bà Quách Thị S 1.250.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

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 đươck thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 6,7,9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Về án phí: Bà Quách Thị S phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự, chuyển số tiền 300.000đ bà S đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0007257 ngày 19/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Hưng thành tiền án phí

Bà Ngô Thị T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự. Chuyển số tiền 300.000đ bà T đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0007356 ngày 27/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Hưng thành tiền án phí.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Lương Hải Yến

Nơi nhận:
- VKSND huyện
- Chi cục THADS huyện
- Các đương sự
- Lưu