TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 153/2017/DS-PT
Ngày: 31-8-2017
V/v t/c đòi tài sản.

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 Thu Trang.

Các Thẩm phán:

1. Bà Võ Thị Hồng Mai;

2. Bà Đặng Thị Đồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Sơn, Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/2017/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2017 về "Tranh chấp đòi tài sản", do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DSST ngày 19 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 120/2017/QĐPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Châu Văn D, sinh năm 1956, có mặt;

1.2. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1957, có mặt;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, huyện H1, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Ông Trương Khánh K, sinh năm 1938; địa chỉ cư trú: ấp L, xã X, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Trương Khánh K - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/12/2016 và đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/02/2017 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Châu Văn D, bà Nguyễn Thị Kim A thống nhất trình bày: Vào năm 2014, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Trương Khánh K phần đất có diện tích 194,8 m^2 thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố B, phường N, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh với giá 360.000.000 đồng. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố T1, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào ngày 07/8/2014. Khi giao đất có chị R là con ruột của ông K chỉ ranh để cắm cọc. Ông bà sử dụng ổn định đến khoảng tháng 5/2016 thì chị R đã tự ý nhổ trụ dời sang đất của ông bà 1,5 m về phía hậu dẫn đến đất của ông bà bị thiếu 21,4 m^2. Tháng 6/2016, ông bà khởi kiện yêu cầu chị R trả lại phần đất có diện tích 22,5 m^2 nhưng không được Tòa án chấp nhận. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu ông K trả lại số tiền 48.150.000 đồng là trị giá của diện tích đất 21,4 m^2 giao thiếu.

Bị đơn ông Trương Khánh K trình bày: Sau khi vợ ông mất vào năm 1995 thì khoảng 02 tháng sau cha của ông cũng mất và để lại cho ông phần đất có diện tích 746,5 m^2 tọa lạc tại khu phố B, phường N, thành phố T1 , tỉnh Tây Ninh. Ông đã được cấp GCNQSDĐ phần đất trên vào ngày 16/3/2007. Sau đó, ông đã tách đất cho các con gồm chị I: 5 m x 29 m vào năm 2007,chị U 4 m x 29 m và chị R 10 m x 29 m vào năm 2011, phần đất còn lại ông đã chuyển nhượng cho ông D, bà A theo đúng quy định của pháp luật. Ông xác định ông chỉ còn 06 m ngang đất và đã chuyển nhượng hết cho vợ chồng ông D, khi hai bên ký kết hợp đồng đã không đo đạc, xác định diện tích đất thực tế chuyển nhượng nên nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DSST ngày 19 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn D và bà Nguyễn Thị Kim A đối với ông Trương Khánh K về việc *"Đòi lại tài sản"*.

Buộc ông Trương Khánh K có nghĩa vụ trả lại cho ông Châu Văn D và bà Nguyễn Thị Kim A số tiền 48.150.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01 tháng 6 năm 2017, ông K có đơn kháng cáo không đồng ý trả cho ông D số tiền 48.150.000 đồng và không đồng ý chịu tiền án phí 2.407.500 đồng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy :

[1] Ông K có phần đất diện tích 746,75 m^2 (ngang 25 m x dài 26,5 m) thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khu phố B, phường N, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh, đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2007. Ông K cho các con gồm chị Trương Thị I: ngang 05 m x dài 30 m; chị Trương Thị U: ngang 04 m x dài 30 m, chị Trương Thị R: ngang 10 m x dài 29 m và cả ba đều đã được cấp GCNQSDĐ, diện tích đất còn lại theo GCNQSDĐ của ông K là 194,8 m^2 (ngang mặt tiền 6 m, ngang mặt hậu 7,5 m và chiều dài 28,9 m), giáp ranh đất chị R, chưa cắm mốc, phân ranh. Ngày 11/7/2014, ông K chuyển nhượng phần đất diện tích 194,8 m^2 này cho ông D, bà A với giá 360.000.000 đồng. Sau khi cán bộ địa chính đo đạc, chỉ ranh có sự chứng kiến của ông D, chị R, UBND thành phố T1 đã cấp GCNQSDĐ cho ông D, bà A với diện tích 194,8 m^2. Ngày 27/6/2016, ông D, bà A khởi kiện yêu cầu chị R trả phần đất có diện tích ngang 1,5m x dài 15 m vì cho rằng chị R đã di dời trụ ranh lấn phần đất mà ông bà đã chuyển nhượng của ông K. Do Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông D, bà A đã kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông bà đã rút lại đơn kháng cáo. Nay vợ chồng ông D căn cứ vào diện tích chênh lệch giữa đo đạc thực tế và hợp đồng chuyển nhượng khởi kiện yêu cầu ông K trả lại số tiền 48.150.000 đồng tương đương với diện tích 21,4 m^2 đất giao thiếu.

[2] Xét kháng cáo của ông K thấy rằng: Ông K cho rằng khi chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận diện tích ngang 06m x dài hết đất với giá 60.000.000 đồng/m ngang, hai bên có lập giấy tay thể hiện nội dung này nhưng ông không đưa ra được chứng cứ chứng minh trong khi ông D, bà A không thừa nhận và xác định hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 194,8 m^2 theo diện tích trong GCNQSDĐ của ông K với giá 360.000.000 đồng. Mặt khác, căn cứ vào giấy tay bán đất lập ngày 11/7/2014 không thể hiện diện tích, tứ cận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Phòng công chứng vào cùng ngày cũng chỉ thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 194,8 m^2 với giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng. Do đó, lời trình bày của ông K là không có cơ sở.

Ngoài ra, căn cứ vào kết quả đo đạc định giá được hai bên thống nhất tại biên bản đo đạc định giá ngày 30/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố T1 thể hiện phần đất hiện trạng ông D, bà A nhận chuyển nhượng từ ông K có diện tích 173,4 m^2, tứ cận như sau:

+ Đông giáp thửa 463 dài 28,9 m;

+ Tây giáp thửa 21, dài 28,9 m;

+ Nam giáp đường quy hoạch 04 m, dài 06 m;

+ Bắc giáp đường đất 10 m, dài 06m

Diện tích này phù hợp với diện tích đất chuyển nhượng theo lời trình bày của ông K tại các biên bản lấy lời khai (BL 61, 83) có chiều ngang 06m x dài 30m (ngang mặt trước = ngang mặt sau = 06 m). Như vậy, diện tích đất giao thực tế còn thiếu 21,4m^2 so với hợp đồng chuyển nhượng, ông K đã vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là giao không đúng diện tích đất chuyển nhượng như đã thỏa thuận theo quy định tại khoản 1 Điều 699 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do ông K không còn phần đất nào khác để giao cho vợ chồng ông D, bà A nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà A, buộc ông K hoàn trả cho vợ chồng ông D số tiền 48.150.000 đồng là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Khánh K.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 20/2017/DSST ngày 19 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn D và bà Nguyễn Thị Kim A đối với ông Trương Khánh K về việc *"Tranh chấp đòi tài sản"*.

Buộc ông Trương Khánh K có nghĩa vụ trả lại cho ông Châu Văn D và bà Nguyễn Thị Kim A số tiền 48.150.000 đồng (Bốn mươi tám triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Khánh K phải chịu 2.407.500 đồng (Hai triệu bốn trăm lẻ bảy ngàn năm trăm đồng).

Ông Châu Văn D và bà Nguyễn Thị Kim A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông Châu Văn D và bà Nguyễn Thị Kim A 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0023816 ngày 30/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh (do chị Châu Thị Mai P là người nộp thay).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Khánh K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0024297 ngày 02/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh (do ông Trương Thanh Đ nộp thay).

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 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh TN;
-TAND huyên;
-Chi cục THADS huyện;
- Phòng KTNV.TAT;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thu Trang