TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 210/2022/DS-PT
Ngày 21 tháng 7 năm 2022.
"V/v kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tiền; yêu cầu tuyên bố biên bản tự nguyện thỏa thuận vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng.
Các Thẩm phán: Ông Vũ Minh Tuấn;
Ông Nguyễn Xuân Điền.

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Thu Hoài, Thẩm tra viên Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Minh Hải, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 297/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2021 về việc: "Kiện đòi lại tài sản là đất và tiền; yêu cầu tuyên bố văn bản thoả thuận vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh HD bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6202/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đoàn K, sinh năm 1945; địa chỉ: số 50 phố CL, phường N, thành phố HD, tỉnh HD; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà K: Ông Phạm VĐ, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh HD; có mặt.

- Bị đơn: Anh Đoàn Đ, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn QĐ, xã TT, huyện GL, tỉnh HD; vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1950; vắng mặt.
2. Anh Đoàn Văn P, sinh năm 1986; vắng mặt.
3. Chị Lương TT, sinh năm 1968; vắng mặt.

Cùng ở địa chỉ: Thôn QĐ, xã TT, huyện GL, tỉnh HD.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, chị T1, anh P: Anh Đoàn Đ, sinh

năm 1971; địa chỉ: thôn QĐ, xã TT, huyện GL, tỉnh HD; vắng mặt.

4. UBND huyện GL, tỉnh HD.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê VT, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện GL; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ VS, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện GL; làm đơn xin xét xử vắng mặt.

5. UBND xã TT, huyện GL; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Người khởi kiện, bà Đoàn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Đoàn K trình bày:

Năm 1969, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Phạm VC, Đoàn TL 14 thước đất tại thôn QĐ, xã TT, huyện GL, tỉnh HD; trên đất có một căn bếp rộng 13m^2, hai bên XG đất nhưng không xác định mốc giới, kích thước các cạnh của thửa đất. Bà sống trên thửa đất này đến năm 1982 thì chuyển lên thành phố HD sống. Năm 1990, vợ chồng em trai bà là ông Đoàn VT (tên gọi khác Đoàn VP), bà Đoàn Thị T chuyển từ Miền Nam về sống cạnh thửa đất của bà. Năm 1993, ông VT đã kê khai cả thửa đất của bà để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; năm 1997, ông VT được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 691m^2 gồm 02 thửa: thửa 73 diện tích 474m^2 và thửa 77 diện tích 217m^2. Bà xác định thửa 73 diện tích 474m^2 là đất của bà; bà đã nhiều lần đòi đất nhưng ông VT không trả, tuy nhiên năm 2001, ông VT xin xây nhờ 02 gian nhà trên đất của bà để ở, bà cũng nhất trí.

Năm 2017, bà khởi kiện yêu cầu ông VT phải trả đất, quá trình giải quyết vụ án, ông VT chết, bà đã rút đơn khởi kiện. Sau đó, những người thừa kế của ông VT giao thửa đất cho vợ chồng con trai ông VT là anh Đoàn Đ và chị Lương TT quản lý, sử dụng; bà đã khởi kiện anh Đ đòi đất, đồng thời ủy quyền cho con trai là Lê XG thay mặt bà giải quyết vụ án tại Tòa án.

Vào ngày 23/11/2018, tại trụ sở UBND xã TT, huyện GL, anh XG đã tự thỏa thuận với anh Đ, theo đó hai bên xác định diện tích đất của bà là 287m^2, diện tích đất của anh Đ là 380m^2, anh Đ phải trả bà 287m^2, bà phải để ra 6m^2 để làm ngõ đi và trả cho anh Đ tiền công sức duy trì tôn tạo đất, tiền giá trị 02 gian nhà ông VT xây trên đất là 45.000.000 đồng. Căn cứ vào sự thỏa thuận này, UBND huyện GL đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và vợ chồng anh Đ. Ngày 06/3/2019, bà được UBND huyện GL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 281m^2. Nhận thấy diện tích đất còn thiếu, không đúng hiện trạng (thiếu 175m^2); việc anh XG thỏa thuận với anh Đ phân chia đất của bà là vượt quá phạm vi ủy quyền; đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải chữ ký

của bà nên bà khởi kiện yêu cầu giải quyết:

- Buộc anh Đoàn Đ trả lại bà thêm 175m^2 đất còn thiếu;

- Tuyên bố văn bản tự nguyện thỏa thuận ngày 23/11/2018 vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 246804 do UBND huyện GL cấp ngày 06/3/2019 mang tên Đoàn K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 246803 do UBND huyện GL cấp ngày 06/3/2019 mang tên anh Đoàn Đ, chị Lương TT;

- Buộc anh Đoàn Đ phải trả lại bà 45.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án tiến hành xem xét, thẩm định và đo vẽ hiện trạng đất tranh chấp, bà xác định lại diện tích đất của bà theo hiện trạng là 430,8m^2, anh Đ đã trả lại bà 281m^2, còn thiếu 149,8m^2 nên đề nghị buộc anh Đ phải trả thêm cho bà 149,8m^2 không phải 175m^2 như đơn khởi kiện đã yêu cầu.

Bị đơn anh Đoàn Đ (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị T1, bà T, anh P) trình bày:

Khoảng năm 2014, 2015, vợ chồng anh được bố mẹ là ông Đoàn VT và bà Đoàn Thị T cho thửa đất có diện tích 691m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông VT. Nguồn gốc thửa đất này trước đây có một phần là do các cụ để lại và một phần của bà K cho bố mẹ anh. Năm 2018, bà K khởi kiện yêu cầu anh trả lại phần đất mà trước đây bà K đã cho bố mẹ anh. Theo sổ mục kê 299 thì phần đất của bà K có diện tích 302m^2, bà K yêu cầu anh phải trả lại diện tích đất này, anh nhất trí. Vào ngày 23/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh HD cùng chính quyền địa phương xã TT tiến hành đo đạc thực tế thửa đất của bà K (có sự chứng kiến của bà K và anh XG là con trai bà K) xác định phần đất của bà K có diện tích 287m^2 (thiếu 15m^2 là do sai số đo đạc). Cùng ngày này, tại UBND xã TT, anh cùng anh XG và bà K thống nhất lập biên bản tự nguyện thỏa thuận, theo đó anh trả lại cho bà K 287m^2 đất (trong đó trừ 6m^2 làm đường đi), bà K trả cho anh số tiền 45.000.000 đồng là tiền san lấp, trông coi đất đai và giá trị 02 thước đất bị trừ ngoài đồng (số tiền này bà K đã thanh toán). Do bà K đã ủy quyền cho con trai là anh Lê XG giải quyết nên bà K không ký biên bản mà để cho anh XG ký nhưng bà K đã nắm rõ và hoàn toàn nhất trí với các nội dung thỏa thuận. Sau đó, UBND huyện GL đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh và bà K. Như vậy, anh đã trả đủ diện tích đất cho bà K và bà K đã trả đủ tiền cho vợ chồng anh. Việc UBND huyện GL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh và bà K là đúng nên anh không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của bà K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, UBND huyện GL do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc UBND huyện GL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông

Đoàn Đ, bà Lương TT và bà Đoàn K vào ngày 06/3/2019 là đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K đề nghị hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, UBND xã TT do người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 23/11/2018, tại UBND xã TT, bà Đoàn K, anh Lê XG (người đại diện theo ủy quyền của bà K), bà Đoàn Thị T, ông Đoàn Đ đã tiến hành thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của đại diện UBND xã TT, Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh HD. Sau khi thống nhất các nội dung thỏa thuận, các đương sự trên đã cùng địa phương, đại diện Tòa án trực tiếp đến thửa đất tranh chấp để đo đạc và lập biên bản thỏa thuận. Tại buổi làm việc đó có mặt bà K và bà K đều đồng ý với các nội dung thỏa thuận nhưng bà K không ký vào biên bản mà ủy quyền cho con trai là Lê XG ký. Sau đó, theo yêu cầu của hai bên đương sự (bà K, ông Đ), UBND xã TT đã tiến hành làm các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K và vợ chồng ông Đ. Bà K đã trực tiếp ký vào đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà K thỏa thuận phân chia đất vào ngày 23/11/2018 và ký đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, đã được UBND xã TT xác nhận. Do đó, UBND xã TT không đồng ý việc bà K đề nghị tuyên bố văn bản thỏa thuận ngày 23/11/2018 vô hiệu.

Những người làm chứng trình bày:

Anh Lê XG trình bày: Ngày 08/11/2018, anh được bà K ủy quyền giải quyết vụ án kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất tại Tòa án. Trước đó vào ngày 19/4/2018, anh đã cùng bà K và anh Đ thống nhất thỏa thuận tại Tòa án nhân dân tỉnh HD, trong đó anh Đ trả bà K 302m^2 đất, bà K trả anh Đ 45.000.000 đồng, thỏa thuận này được lập thành biên bản có chữ ký của anh và bà K (anh Đ đã nhận đủ tiền). Sau đó, hai bên tiến hành đo đạc đất thực tế nhưng 02 lần đo đạc đầu tiên hai bên không thống nhất được mốc giới. Đến ngày 23/11/2018, tại thửa đất tranh chấp, Thẩm phán Tòa án tỉnh HD cùng đại diện UBND xã TT, anh, bà K, anh Đ đã thống nhất được mốc giới, hai bên đã lập biên bản thỏa thuận phân chia đất, lối đi chung vào đất, anh và anh Đ là người ký biên bản, bà K có mặt ở đó nhưng không ký biên bản.

Cụ Đoàn TL trình bày: Cụ là cô ruột của bà K, trước đây cụ có bán cho bà K một thửa đất, xung quanh thửa đất không có tường bao, ranh giới, mốc giới cụ thể nên khi giao đất chỉ áng chừng, không chỉ ranh giới, mốc giới cụ thể.

Bà Lê TS trình bày: Đất của gia đình bà giáp đất của K, hai bên đã xây tường bao không có tranh chấp mốc giới. Bà sinh sống trên thửa đất hiện tại từ năm 1986, từ khi ở đất đó đến nay bà không thấy có lối đi nào từ đất của bà K, ông VT qua đất của bà để ra đường chính (đất của gia đình bà không có đường đi của bà

K).

Ông Đoàn X và chị Lương T đều trình bày: Đất của ông X, chị T giáp đất của bà K và anh Đ, các hộ đều xây tường bao ngăn cách nên không có tranh chấp mốc giới. Tại sổ mục kê 299 có ghi thửa đất số 433, xứ đồng QĐ, diện tích 551m^2, loại đất "T" ghi tên chủ sử dụng là "Lương T" nhưng thực chất đất này là của ông Đoàn VT (bố anh Đ), thời điểm lập sổ mục kê 299, ông VT đi Miền Nam, chị T ở nhờ trên đất nên xã ghi tên chị T là chủ sử dụng thửa đất, sau khi ông VT từ Miền Nam về, chị đã trả lại đất cho ông VT, ông VT đã bán lại cho ông X khoảng 80m^2, diện tích này ông X đã cho vợ chồng chị T, vợ chồng chị T đã gộp vào đất cũ của gia đình và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản thẩm định ngày 29/4/2021 của Tòa án cùng sơ đồ đo vẽ hiện trạng kèm theo, bà Đoàn K xác định phần đất tranh chấp nằm giáp ranh với phần đất mà bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 149,8m^2 có kích thước cạnh như sau: cạnh Đông Bắc giáp đất của anh Đ dài 23,9m; cạnh Đông Nam giáp đất bà S, ông SS dài 5,94m; cạnh Tây Nam giáp đất của bà đang sử dụng dài 24,5m; cạnh Tây Bắc giáp đất ông X dài 5,2m, giá trị đất 550.000 đồng/m^2. Trên đất có 01 nhà mái bằng diện tích 24,5m^2 trị giá 13.136.000 đồng; phần lán lợp proximang và sân bê tông diện tích 16,7m^2 trị giá 0 đồng; 01 cây nhãn trị giá 1.800.000 đồng; 02 cây bưởi trị giá 600.000 đồng; 25 cây chuối trị giá 875.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K trình bày: Căn cứ để bà K đòi thêm 149,8m^2 là căn cứ vào mốc cột trụ cổng do bà K xây dựng hiện nay vẫn còn; hơn nữa trước đây từ trụ cổng này kéo ngang đất đến đất nhà bà S là lối đi của bà K nên đề nghị chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh HD đã quyết định:

Căn cứ các Điều 100, 106 Luật Đất đai; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 156, 157, 158, 164, 165, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn K về việc: buộc anh Đoàn Đ và chị Lương TT trả lại 149,8m^2 đất; tuyên bố văn bản tự nguyện thỏa thuận ngày 23/11/2018 vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 246804 do UBND huyện GL cấp ngày 06/3/2019 mang tên Đoàn K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 246803 do UBND huyện GL cấp ngày 06/3/2019 mang tên anh Đoàn Đ, chị Lương TT; buộc anh Đoàn Đ phải trả lại 45 triệu đồng.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền

kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2021, nguyên đơn là bà Đoàn K làm đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn, bà Đoàn K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Năm 1969, bà mua của vợ chồng cụ Phạm VC, Đoàn TL 14 thước đất, trên đất có nhà và bà đã xây cổng. Quá trình Toà án làm việc bà uỷ quyền cho con trai là anh XG giải quyết vụ án nhưng anh XG đã tự ý thoả thuận với anh Đ chia đất không đúng với ý nguyện của bà, bà không ký vào các giấy tờ xin cấp đất nên yêu cầu không công nhận thoả thuận của anh XG và anh Đ, buộc anh Đ phải cho bà 149,8m^2, trả lại 45.000.000 đồng và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà và gia đình anh Đ.

- Anh Lê XG trình bày: Mẹ của anh là bà K hiện nay không được minh mẫn, lúc nhớ lúc quên. Khi mẹ của anh khởi kiện đã uỷ quyền cho anh toàn quyền giải quyết vụ án, do suy nghĩ thấy việc tranh chấp đất là anh em trong gia đình, anh muốn giữ tình cảm nên đã thống nhất ký biên bản thoả thuận với anh Đ. Việc anh ký thoả thuận với anh Đ về việc phân chia đất có sự chứng kiến của Toà án tỉnh HD, chính quyền địa phương, có mặt mẹ của anh. Mẹ của anh biết việc thoả thuận giữa anh và anh Đ, mẹ của anh cũng đã ký vào các giấy tờ để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tại phiên toà hôm nay lại khai không đúng sự việc. Vì vậy, đề nghị Toà án xét xử theo quy định của pháp luật.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nhất trí với ý kiến của nguyên đơn; việc thoả thuận của anh XG và anh Đ là không đúng nguyện vọng của bà K; đề nghị huỷ văn bản thoả thuận phân chia đất giữa anh XG và anh Đ, buộc anh Đ phải cho bà K 149,8m^2, trả lại 45.000.000 đồng và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà K và gia đình anh Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng. Kháng cáo của bà Đoàn K trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn K; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh HD.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là kiện đòi lại tài sản là đất và tiền; yêu cầu tuyên bố văn bản thoả thuận vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân tỉnh HD là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 điều 37; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Nguyên đơn bà Đoàn K làm đơn kháng cáo và gửi cho Toà án cấp sơ thẩm vào ngày 07/10/2021 là trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật; bà K là người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 nên được chấp nhận hợp lệ để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn có kháng cáo, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Xét thấy bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên toà và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn K, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với kháng cáo yêu cầu trả lại 149,8m^2 đất:

Bà K khai năm 1969, bà nhận chuyển nhượng 474m^2 đất của bà TL, ông VC nhưng hai bên không xác định diện tích, vị trí, ranh giới và mốc giới cụ thể thửa đất; không có tài liệu nào xác định diện tích sử dụng hợp pháp của ông VC, bà TL tại thời điểm chuyển nhượng.

Ngày 23/11/2018, bà K cùng người đại diện theo ủy quyền của mình là anh Lê XG (con trai bà K) và anh Đ tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất đang tranh chấp. Tại trụ sở UBND xã TT, hai bên đã lập biên bản tự nguyện thỏa thuận, thống nhất xác định mốc giới, trong đó hai bên để ra 12m^2 làm lối đi chung, thửa đất của bà K còn diện tích 281m^2 (thiếu so với sổ mục kê 299 là do sai số đo đạc và trừ đi diện tích lối đi chung), thửa đất của anh Đ còn diện tích 380m^2. Diện tích đất của mỗi bên được xác định tại biên bản thỏa thuận ngày 23/11/2018 phù hợp với hiện trạng đất, phù hợp với sổ mục kê 299 (lập năm 1982) lưu tại UBND xã TT, phù hợp với lời trình bày của bà K tại nhiều văn bản có trong hồ sơ, trong đó bà tự thừa nhận có diện tích đất 302m^2 (Biên bản hòa giải ngày 19/6/2019 tại Tòa

án nhân dân tỉnh HD, biên bản thỏa thuận ngày 19/4/2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh HD, đơn đề nghị ghi ngày 13/11/2018 gửi Tòa án...). Mặc dù bà K không ký biên bản thỏa thuận ngày 23/11/2018 nhưng bà K có mặt và đồng ý với các thỏa thuận trong biên bản (những người có mặt tại buổi thỏa thuận đó đều xác nhận nội dung này). Tại đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/12/2018, có ghi rõ diện tích xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 281m^2 (đã trừ ra 6m^2 để làm ngõ đi chung với anh Đ), bà K đã ký và ghi rõ họ tên vào đơn. Bà K khai không ký vào đơn này nhưng không đề nghị giám định chữ ký, chữ viết, anh XG (con bà K), anh Đ và đại diện UBND xã TT đều khẳng định bà K trực tiếp ký, ghi họ tên vào đơn đề nghị. Như vậy, chỉ có căn cứ xác định bà K có diện tích đất là 287m^2 tại thôn QĐ, xã TT, huyện GL, tỉnh HD.

Bà K cho rằng diện tích đất của bà là 474m^2 (nay đo thực tế theo mốc giới bà xác định 430,8m^2) là căn cứ vào việc vào năm 1989 bà đã xây cột mốc ở gần cổng nhà ông X và từ cột mốc này là đường đi thẳng ngang đất của bà và anh Đ về phía Đông, qua đất của gia đình chị S để ra đường chính. Tuy nhiên, tại tất cả các bản đồ (từ bản đồ 299 đến nay) không thể hiện có lối đi như bà K mô tả, anh Đ không thừa nhận có lối đi này. Người làm chứng là chị S khẳng định không có lối đi nào từ đất của bà K, anh Đ qua nhà chị để ra đường chính. Bà K trình bày đã tự xây trụ cột gần cổng nhà ông X để phân chia ranh giới đất giữa bà và ông VT nhưng anh Đ không thừa nhận ranh giới này; hơn nữa cột trụ cổng cũng không phải là căn cứ pháp lý xác định ranh giới đất giữa hai gia đình. Ngoài ra, bà K không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh bà có diện tích đất 430,8m^2 theo điểm mốc giới mà bà xác định khi Toà án tiến hành xem xét, thẩm định. Anh Đ đã trả bà K 287m^2 đất (trong đó bà K phải tự trích ra 6m^2 đất để làm ngõ đi) là đã trả đủ diện tích đất của bà K. Bà K yêu cầu anh Đ phải trả thêm bà 149,8m^2 gồm các cạnh: cạnh Đông Bắc giáp đất của anh Đ dài 23,9m; cạnh Đông Nam giáp đất bà S, ông SS dài 5,94m; cạnh Tây Nam giáp đất của bà đang sử dụng dài 24,5m; cạnh Tây Bắc giáp đất ông X dài 5,2m là không có căn cứ; bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà K là có căn cứ pháp luật.

[2.2] Đối với kháng cáo yêu cầu tuyên bố văn bản tự nguyện thỏa thuận ngày 23/11/2018 vô hiệu, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 246804 do UBND huyện GL cấp ngày 06/3/2019 mang tên Đoàn K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 246803 do UBND huyện GL cấp ngày 06/3/2019 mang tên anh Đoàn Đ, chị Lương TT:

Xét thấy, mặc dù bà K không ký biên bản tự nguyện thỏa thuận ngày 23/11/2018 nhưng bà K đã uỷ quyền cho anh XG thoả thuận, bà K có mặt và đồng ý với các nội dung biên bản; nội dung thỏa thuận là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; sau khi thoả thuận bà K đã ký đơn xin cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND huyện GL đã căn cứ vào các tài liệu này và các quy định của Luật Đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K và vợ chồng anh Đ. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện GL cho bà K và vợ chồng anh Đ là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền quy định tại Điều 100, Điều 106 Luật đất đai.

Như vậy, các nội dung mà hai bên thỏa thuận tại biên bản tự nguyện thỏa thuận ngày 23/11/2018 đã thực hiện xong (bà K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Đ đã nhận đủ tiền) nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K là có căn cứ.

[2.3] Đối với kháng cáo yêu cầu anh Đ trả lại số tiền 45.000.000 đồng:

Xét thấy, tại Biên bản thỏa thuận ngày 23/11/2018, hai bên thống nhất anh Đ trả lại bà K đất và bà K trả cho anh Đ số tiền 45.000.000 đồng gồm công tôn tạo đất (30.000.000 đồng) và giá trị 02 thước đất bị trừ ngoài đồng (15.000.000 đồng). Các đương sự đều xác định: năm 1997 khi ông VT (bố anh Đ) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cả phần đất của bà K) đã bị trừ 246m^2 đất ruộng ngoài đồng, nội dung này phù hợp với biên bản xác minh tại UBND xã TT nên nội dung các bên thỏa thuận bà K phải trả giá trị đất đã bị trừ ngoài đồng là phù hợp. Anh Đ yêu cầu bà K trả giá trị 2 thước đất tương đương với 15.000.000 đồng và công sức tôn tạo đất 30.000.000 đồng, bà K nhất trí và các bên đã thực hiện xong thỏa thuận này. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà K là có căn cứ.

[3] Với các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn K; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nhưng bà Đoàn K là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Đoàn K; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2021

của Tòa án nhân dân tỉnh HD.

2. Án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đoàn K.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tỉnh HD;*
- *VKSND tỉnh HD;*
- *Cục THADS tỉnh HD;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HS, VP, HCTP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Tiến Dũng