

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 18/2020/DS-PT
Ngày 13 – 02 – 2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập
Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan
Ông Huỳnh Văn Út
 - *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Văn Len là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.
 - *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Dẽ – Kiểm sát viên.
- Ngày 13 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 303/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Do bản án dân sự sơ thẩm số: 165/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.
- Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 285/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:
- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974 (Có mặt)
Địa chỉ: khóm 1, phường 1, thành phố C, tỉnh C
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Nguyễn Thành S, là Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Luật Sống, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt)
 - *Bị đơn:* Bà Dương Thị B, sinh năm 1968 (Có mặt)
Địa chỉ: Tổ 11, khu p, phường P, thị x, tỉnh B ..
 - *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
 1. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1962
Địa chỉ: khóm 6, phường 5, thành phố C, tỉnh C.
Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà D1: Anh Hoàng Minh T2, sinh năm 1987; địa chỉ:, khóm 6, phường 5, thành phố C (Văn bản uỷ quyền ngày 07/01/2020; Có mặt).
 2. Anh Hoàng Minh T2, sinh năm 1987 (Có mặt)
Địa chỉ: khóm 6, phường 5, thành phố C.
 3. Anh Lê Dương K, sinh năm 1998.
Địa chỉ: Tổ 11, khu p, phường P, thị x, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh K: Bà Dương Thị B. (Văn bản ủy quyền ngày 30/9/2019; Có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị L (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

5. Công ty cổ phần đầu tư – phát triển nhà Cà Mau (Vắng mặt)

Địa chỉ: phường 7, thành phố C, tỉnh C.

6. Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 1, phường 9, thành phố C, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H, là Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Vào năm 1994, bà có thỏa thuận với bà Dương Thị B nhận chuyển nhượng của bà B phần đất ruộng có diện tích ba công tám cấy với giá chuyển nhượng 2,5 lượng vàng 9999. Việc chuyển nhượng này chỉ thỏa thuận miệng không có làm hợp đồng chuyển nhượng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng bà B làm giấy ủy quyền cho bà bằng giấy tay mang tên bà và bà L và kêu bà tự đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà B sẽ trả chi phí. Giấy ủy quyền này không đủ cơ sở pháp lý vì đây là giấy phô tô cho nên năm 2007, Ủy ban nhân dân phường 1, thành phố Cà Mau và Công ty phát triển nhà không chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2012, bà có nhu cầu làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến năm 2014, bà B đã làm giấy xác nhận cho bà với nội dung là đã nhận đủ 2,5 lượng vàng 9999, quy ra tiền là 12.500.000 đồng để chuyển nhượng $\frac{1}{4}$ công đất ruộng. Sau khi làm giấy xác nhận bà B giao cho bà các giấy tờ gốc liên quan đến thửa đất này (chỉ phần của bà ngang 9m dài 15,3m) Đồng thời, bà B ủy quyền cho bà đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Dương Thị B. Các bên thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục bà B sẽ ra công chứng chứng nhận phần đất trên cho bà. Sau đó bà chia phần đất trên thành 02 thửa và được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 67, diện tích 73,5m² và thửa 68 còn lại diện tích 71,2m. Tuy nhiên, khi ra công chứng bà B chỉ xác nhận 01 phần đất thửa 67 cho bà (thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), thửa đất 68 còn lại bà B không công nhận và làm thủ tục chuyển nhượng cho bà.

Đến tháng 10/2018 bà B đã chuyển nhượng thửa đất số 68 cho con bà D1 và con bà B là Hoàng Minh T2 và Lê Dương K. Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Dương Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng năm 1994 giao cho bà phần đất diện tích 71,2m² của thửa số 68, tờ bản đồ 22, toạ lạc tại khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau; trả chi phí bà đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa thửa đất số 67; 68 với số tiền 45.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu hủy phần chỉnh lý sang tên chuyển nhượng cho ông Hoàng Minh T2 và Lê Dương K tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp cho bà Dương Thị B số CD 804079 vào ngày 04/4/2016 đối với thửa đất số 68 nói trên.

Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu đối với phần chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu bà B thanh

toán chi phí bà H đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 68 với số tiền 10.000.000 đồng.

- Bà Dương Thị B trình bày:

Vào năm 1994, bà Dương Thị B và bà Nguyễn Thị D1 có sang nhượng chung phần đất của ông Nguyễn Thanh Nh (địa chỉ: Số 74A, Lý Văn Lâm, khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau) phần đất có diện tích nửa công tầm cây (có chiều ngang 9,75m x chiều dài khoảng 39, 40m) tọa lại tại khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau, giá sang nhượng là 08 chỉ vàng 24kra, việc chuyển nhượng này có làm hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân phường 1, thành phố Cà Mau xác nhận. Nhưng bà D1 thống nhất tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng là tên của bà.

Đến năm 2003, bà và bà D1 thống nhất có chuyển nhượng lại cho mẹ của bà H tên là Nguyễn Thị H $\frac{1}{2}$ phần đất nói trên với giá 11.000.000 đồng tương đương 2,5 lượng vàng 24kra, việc mua bán chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ. Hàng năm, bà D1 là người bồi đắp lên phần đất, giá trị đất chia đôi. Giấy tờ chuyển nhượng thì bà nhờ bà Nguyễn Thị L cất giữ vì lý do bà chuyển công tác lên tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Năm 2007, Công ty phát triển nhà Minh Hải thu hồi một phần đối với phần đất bà đã nhận chuyển nhượng của ông Nh nói trên. Do bà công tác ở Vũng Tàu nên không biết việc thu hồi và thời điểm này bà L tự viết giấy ủy quyền mang tên bà ủy quyền cho bà L và bà H để mỗi người được quản lý sử dụng $\frac{1}{2}$ phần đất nói trên. Cho nên bà H và bà L được nhận bồi hoàn bên Công ty phát triển nhà Minh Hải. Cụ thể là bà L đứng tên để nhận bồi hoàn diện tích là 129,3m²; bà H nhận bồi hoàn là 131,1m², (việc thu hồi đất này bà L đã trả lại biên bản cho bà còn đất thì bên Công ty phát triển nhà chưa bàn giao; Đối với phần đất công ty phát triển nhà thu hồi của bà H thì Công ty phát triển nhà đã bàn giao đất bà H đứng tên phần đất tái định cư).

Năm 2014, bà L và bà H dựa vào giấy ủy quyền mang tên bà ủy quyền cho bà L và bà H đi làm các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà phát hiện ra và làm các thủ tục ngăn chặn. Do bị ngăn chặn nên bà H không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cho bà H và bà L nữa. Lúc này, bà H mới cho rằng giấy tờ đã làm tới phòng một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau rồi nên bà H nói với bà để bà làm giấy ủy quyền để bà H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay bà 02 phần đất nói trên đứng tên bà là Dương Thị B. Do vậy, bà đã ủy quyền cho bà H đi làm các thủ tục để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường 1, thành phố Cà Mau. Khi đó bà và bà H thỏa thuận, làm xong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tức thửa số 67, và thửa 68 bà sang tên cho bà H một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 67 theo đúng như thỏa thuận chuyển nhượng lúc đầu. Nhưng năm 2014 bà H chỉ làm được một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 67 còn thửa 68 thì chưa làm mà bà H kêu bà ký sang tên thửa 67 nên bà không ký, lý do chưa làm xong hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận khi làm xong hai Giấy chứng nhận thì sang tên một giấy, sau đó bà yêu cầu bà H trả hồ sơ ban đầu lại để bà tự đi làm nhưng bà H không trả hồ sơ. Đến năm 2015, bà H đến tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu yêu cầu bà làm giấy ủy quyền cho bà H để bà H tiếp tục đi làm thửa đất còn lại.

Năm 2016, đã làm xong thửa đất 68, cũng trong năm 2016, bà ra Phòng công chứng Đất Mũi ký sang tên chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 67 đúng như thỏa thuận chuyển nhượng trước đây với giá chuyển nhượng là 2,5 lượng vàng 9999 quy ra thành tiền là 12.500.000 đồng. Như vậy, bà H đã nhận đủ số đất mà lúc đầu bà và bà D1 đã chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ phần đất bà chuyển nhượng từ ông Nh cụ thể: Bà H đã nhận phần phía trước là thửa số 67 ngang 5m dài 15,3m diện tích 73,5m², phần phía sau là thửa 213 mà Công ty phát triển nhà đã thu hồi và bồi thường cho bà H có diện tích 13,1m², bà H đã được nhận nền tái định cư. Nên nay bà H khởi kiện yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao tiếp phần đất của lại thửa đất số 68 diện tích 71,2m² tọa lạc khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau bà không đồng ý. Vì phần đất còn lại này bà không có chuyển nhượng cho bà H. Đối với yêu cầu bà H buộc bà trả chi phí làm thủ tục cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đồng ý thanh toán cho bà H 10.000.000 đồng.

Do năm 2018, bà đi lại khó khăn nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 68 cho con là Lê Dương K và con của bà D1 là Hoàng Minh T2, việc chuyển nhượng này được lập thành văn bản và đã thực hiện xong, hiện phần đất thửa 68 đã được chỉnh lý sang tên cho Lê Dương K và Hoàng Minh T2. Thửa đất này có $\frac{1}{2}$ diện tích là của bà và $\frac{1}{2}$ diện tích của bà D1 nên giao lại cho Khoa, Thắng. Bà không đồng ý yêu cầu hủy phần chỉnh lý sang tên cho Kh, Th theo yêu cầu bà H.

- *Anh Phạm Văn T1 trình bày:* Anh thống nhất với lời trình bày của bà Dương Thị B. Do đó, anh không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

- *Bà Nguyễn Thị L trình bày:* Đối với phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị H với bà Dương Thị B tọa lạc tại khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau. Theo bà phần đất này do bà Nguyễn Thị D1 và bà Dương Thị B nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh Nh đất có chiều ngang 9,75m, dài khoảng 30m. Sau đó bà D1 đã chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ phần đất nói trên cho bà H (mẹ bà H). Nên bà có nói với bà B việc bà D1 chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ phần đất cho bà H nên bà B cũng đồng ý chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ phần đất còn lại. Bà đã trả tiền cho bà B và nói là bà H mua toàn bộ phần đất nói trên vào khoảng năm 1992. Đến năm 1994 do nhà nước yêu cầu ký vào bảng vẽ quy hoạch nhưng bà B không còn ở Cà Mau nên bà tự viết giấy ủy quyền có nội dung là bà B ủy quyền cho bà và bà H đối với phần đất mà bà B và bà D1 nhận chuyển nhượng nói trên để bà và bà H được ký tên vào bảng vẽ quy hoạch của thành phố Cà Mau (giấy ủy quyền ngày 06/11/1994).

Sau đó bà D1 phát hiện đất có giá nên yêu cầu bà Hạnh xin chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng nhưng bà Hạnh không đồng ý do bà H đã chuyển nhượng cho con gái là bà H. Sau đó, bà D1 sang yêu cầu bà được đứng chung $\frac{1}{2}$ phần đất còn lại mà bà đã chuyển nhượng từ bà B, nên bà D1 đã đưa cho bà bằng $\frac{1}{2}$ số tiền mà bà đã đưa cho bà B để nhận phần đất chuyển nhượng trước đây. Việc chuyển nhượng giữa bà B, bà D1, bà L, bà Hạnh, bà H chỉ thỏa thuận miệng không có lập văn bản giấy tờ. Sau đó bà D1, bà B đến gặp bà đòi lại đất nên bà đã đưa toàn bộ giấy tờ liên quan đến phần đất cho Ủy ban nhân dân phường 1. Bà không có liên quan gì đến phần đất tranh chấp nói trên.

- *Đại diện Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà Cà M2 trình bày:* Đối với phần đất phía sau của thửa đất số 68 đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị H với bà

Dương Thị B là phần đất nằm trong khu quy hoạch tái định cư phường 1, phường 9 đã được Chủ tịch UBND tỉnh Cà Mau ra quyết định thu hồi Quyết định số 158/QĐ-CTUB ngày 30/7/2003. Diện tích thu hồi là 129,3m² bà Nguyễn Thị L là người đứng tên trên phần đất mà nhà nước đã thu hồi. Phần còn lại phía trước giáp lộ Ngô Quyền mà bà H và bà B đang tranh chấp cũng do bà L đứng tên. Đối với phần diện tích đất đã thu hồi hiện bà L chưa đến nhận tiền bồi thường.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 165/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà B về việc: Buộc bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao cho bà H phần đất có diện tích 71,2m² của thửa số 68, tờ bản đồ 22, toạ lạc tại khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau; hủy phần chỉnh lý sang tên chuyển nhượng cho ông Hoàng Minh T2 và Lê Dương K tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp cho bà Dương Thị B số CD 804079 vào ngày 04/4/2016 đối với thửa số 68, tờ bản đồ 22, toạ lạc tại khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị H và bà Dương Thị B về việc bà B phải thanh toán cho bà H chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 68 bao gồm thuế, lệ phí và phí liên quan số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/11/2019 bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 22, diện tích 71,2m² toạ lạc tại khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H phát biểu: Theo giấy xác nhận của bà B ngày 02/01/2014 thể hiện vào năm 1994 bà B sang nhượng cho bà H ½ diện tích đất của phần đất nửa công tầm cây sang của ông Nh. Theo quy ước ở địa phương, 01 công tầm cây là ngang 36m, dài 36m; như vậy phần đất bà B sang nhượng cho bà H là ngang 09m, dài 36m. Bà B đã giao đất cho bà H vào năm 2007, bà H đã bồi đắp phần đất này. Trên đất đã có hàng rào do bà H cắm, có trồng cây hàng năm. Nếu bà B cho rằng bà L và bà H làm giả giấy uỷ quyền để làm thủ tục đăng ký, nhận tiền bồi hoàn thì không lý do gì bà B lại tiếp tục uỷ quyền cho bà H đi làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm chưa đo đạc, định giá đối với phần đất tranh chấp. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà H đo đạc, định giá lại phần đất tranh chấp.

Bà B phát biểu: Phần đất bà và bà D1 sang nhượng của ông Như chiều ngang chỉ 9,75m, chiều dài khoảng 40m; bà sang nhượng cho bà H ½ phần đất nêu trên. Bà đã giao cho bà H đủ phần đất sang nhượng, nên không chấp nhận yêu cầu của bà H.

Anh T2 phát biểu: Anh sang nhượng phần đất của bà B là hợp pháp, nên không chấp nhận yêu cầu bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Việc bà Dương Thị B thoả thuận chuyển nhượng phần đất cho bà Nguyễn Thị H là có thực tế, được các bên thừa nhận. Tuy nhiên, các bên trình bày không thống nhất nhau về diện tích đất chuyển nhượng. Bà H cho rằng diện tích đất chuyển nhượng là $\frac{1}{2}$ diện tích của nửa công tầm cây mà bà B chuyển nhượng của ông Nh, ngang 09m, dài 36m; bà H cho rằng bà B giao chưa đủ diện tích đất chuyển nhượng nên yêu cầu bà B giao thêm phần đất của thửa số 68, diện tích 71,2m². Bà B cho rằng phần đất nhận chuyển nhượng của ông Nh chỉ có ngang 9,75m, dài khoảng 40m; bà chuyển nhượng lại cho bà H $\frac{1}{2}$ diện tích đất nêu trên; bà đã giao cho bà H thửa đất số 67 diện tích 73,5m², cộng với diện tích thu hồi 131,1m² bà H nhận tiền bồi hoàn là đủ diện tích chuyển nhượng, nên không đồng ý yêu cầu của bà H.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập có tại hồ sơ thể hiện: Phần đất chuyển nhượng có nguồn gốc là của bà B và bà D1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh Nh vào ngày 09/02/1994, do bà B đứng tên, diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng là nửa công tầm cây; nhưng thực tế phần đất ông Nh giao cho bà B và bà D1 chỉ có kích thước ngang 9,75m, dài 43,2m. Sau đó, bà B và bà D1 thống nhất chuyển nhượng lại cho bà H $\frac{1}{2}$ diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông Nh; bà H cho rằng chuyển nhượng năm 1994, còn bà B cho rằng chuyển nhượng năm 2003. Việc chuyển nhượng giữa các bên chỉ thoả thuận bằng lời nói chứ không có thiết lập văn bản hợp đồng chuyển nhượng. Khi bà B chuyển công tác về tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì phần đất còn lại và giấy tờ chuyển nhượng bà B giao lại cho bà L quản lý dùm.

[3] Năm 2003, Công ty phát triển nhà Minh Hải có đơn xin giao đất để xây dựng khu tái định cư phường 1, phường 9 thì phần đất bà B chuyển nhượng của ông Nh có một phần nằm trong quy hoạch, nên bà L tự làm giấy uỷ quyền ghi tên bà B uỷ quyền cho bà L và bà H cùng quản lý sử dụng toàn bộ phần đất nêu trên. Đến năm 2007, bà L và bà H được nhận tiền đền bù đối với diện tích đất bị thu hồi; phần thu hồi của bà H diện tích là 131,1m², phần thu hồi của bà L diện tích 129,3m²; phần diện tích còn lại 144,7m². Nếu bà H cho rằng phần đất bà B chuyển nhượng cho bà ngang 9m, dài 36m nhưng khi Nhà nước thu hồi, bồi hoàn không phải toàn bộ là của bà H mà trong đó có phần của bà L, nhưng bà H cũng không có yêu cầu, khiếu nại gì.

[4] Đến năm 2013, bà L và bà H tiếp tục sử dụng giấy uỷ quyền để liên hệ cơ quan chức năng đăng ký thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn

lại, bà B phát hiện ngăn cản nên bà L đã trả lại toàn bộ giấy tờ cho bà B. Do thủ tục đăng ký đã gửi đến cơ quan có thẩm quyền, nên bà H thoả thuận với bà B tiếp tục để cho bà H đi làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất phần đất nêu trên đứng tên bà B, sau đó bà B chuyển nhượng lại cho bà H. Phần đất đăng ký cấp quyền sử dụng được chia thành 02 thửa: Thửa 67 diện tích $73,5\text{m}^2$ và thửa 68 diện tích $71,2\text{m}^2$.

[5] Đến ngày 26/8/2014, bà B được cấp quyền sử dụng đất thửa 67 diện tích $73,5\text{m}^2$; đến ngày 04/4/2016, bà B được cấp quyền sử dụng đất thửa 68 diện tích $71,2\text{m}^2$. Đến ngày 30/5/2016, bà B đến Văn phòng Công chứng Đất Mũi lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất 67 diện tích $73,5\text{m}^2$ cho bà H theo thoả thuận, bà H thống nhất và cũng không có ý kiến gì, không đặt ra việc bà B phải giao thêm thửa đất 68 diện tích $71,2\text{m}^2$, mà đến năm 2018 khi bà B yêu cầu giải quyết bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 68 thì bà H mới đặt ra yêu cầu bà B giao thêm diện tích đất của thửa 68.

[6] Do đó, có căn cứ chứng minh phần đất bà B và bà D1 nhận chuyển nhượng của ông Nh có kích thước ngang 9,75m, dài 42,5m; bà B chuyển nhượng cho bà H $\frac{1}{2}$ của diện tích đất này. Như vậy, bà H đã nhận đủ diện tích đất mà lúc đầu bà B đã chuyển nhượng cho bà H là $\frac{1}{2}$ phần đất mà bà B chuyển nhượng từ ông Nh cụ thể: diện tích đất bà H đã nhận quản lý sử dụng của thửa 67 và diện tích nhận đền bù tổng cộng là $204,6\text{m}^2$ ($131,1\text{m}^2$ nhận đền bù và $73,5\text{m}^2$ thửa 67). Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc buộc bà B giao thêm diện tích đất $71,2\text{m}^2$ của thửa đất số 68 là có căn cứ.

[7] Đối với yêu cầu của bà H về việc hủy phần chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà B sang tên anh T2, anh K ngày 08/10/2018 tại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp cho bà Dương Thị B số CD 804079 ngày 04/4/2016, thấy rằng: Việc chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là thủ tục hành chính, chứ không phải là Quyết định hành chính; hơn nữa, yêu cầu của bà H về việc buộc bà B giao thêm diện tích đất này cũng không được chấp nhận, nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H là có căn cứ.

[8] Đối với yêu cầu của bà H và đề nghị của Luật sư về việc đo đạc, định giá phần đất tranh chấp, xét thấy: Do không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, hơn nữa phần đất tranh chấp nêu trên được cấp quyền sử dụng đã có thể hiện rõ về kích thước, diện tích nên không cần thiết phải tạm ngừng phiên toà để đo đạc, định giá phần đất tranh chấp; do đó, yêu cầu của bà H và đề nghị của Luật sư không được chấp nhận.

Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm bà H phải chịu theo quy định pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 165/2019/DS-ST ngày 21 – 10 – 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc buộc bà Dương Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà H phần đất diện tích 71,2m² của thửa số 68, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau và hủy phần chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên anh Hoàng Minh T2 và anh Lê Dương K tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp cho bà Dương Thị B số CD 804079 ngày 04/4/2016 đối với thửa số 68, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị H và bà Dương Thị B về việc bà B phải thanh toán cho bà H chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 68 bao gồm thuế, lệ phí và phí liên quan số tiền 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*).

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà B 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Dương Thị B phải chịu 500.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu là 600.000 đồng. Bà H đã dự nộp tổng cộng 1.725.000 đồng theo các biên lai thu số 0001458 ngày 03/10/2018, số 000102 ngày 13/5/2019, số 0001488 ngày 11/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, đối trừ bà H được nhận lại 1.125.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng. Ngày 07/11/2019 bà H đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000964 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

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

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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;

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

- *Chi cục THADS thành phố Cà Mau;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu án văn;*
- *Lưu VT(TM:TANDTCM).*

Nguyễn Thành Lập