

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 606/2023/DS-PT
Ngày: 06-12-2023
V/v tranh chấp: “Hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Huy.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 390/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 238/2023/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 867/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Dương Nguyễn Nhã U, sinh năm 1995 – là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 28/8/2023) (có mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1979;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Tuấn Vĩnh T, sinh năm 1973 – là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2021) (có mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành C, chức vụ: Chủ tịch – là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt);

3.2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1937 (có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị R trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ chồng bà là ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1921, chết năm 1983 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1921, chết năm 1970. Cha mẹ chồng bà có 07 người con gồm Nguyễn Văn N, hy sinh năm 1968; Nguyễn Văn S, hy sinh năm 1965; Nguyễn Văn B1, hy sinh năm 1968; Nguyễn Văn C1, hy sinh năm 1970; Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1963, bệnh mất năm 1993 (ông Ú và bà R không có con chung) và Nguyễn Văn B, sinh năm 1937 và Nguyễn Thị T3, sinh năm 1954.

Đến năm 1978, cha mẹ chồng bà cho vợ chồng bà là ông là Nguyễn Văn Ú và Nguyễn Thị R phần đất khoảng 6.000m² để ở, trồng lúa và rau màu. Năm 1992, chồng bà là Nguyễn Văn Ú bị bệnh nên ông Ú và bà R bán một phần đất diện tích 2.000m² cho ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970 còn lại khoảng 4.000m² đất.

Vào năm 2011, bà R có thỏa thuận miệng cho Nguyễn Thị Thanh L thuê quyền sử dụng đất thửa 46, tờ bản đồ số 48, diện tích 3.166,2m² tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 239386 cấp ngày 10/6/2015 cho Nguyễn Thị R. Thời gian thuê là 08 năm (đến hết năm 2019), giá cho thuê 5.000.000 đồng/năm. Bà Nguyễn Thị Thanh L đã đóng tiền thuê đất cho bà đến hết năm 2019.

Khi đến hết hợp đồng (năm 2019) bà R có thông báo sẽ không tiếp tục cho thuê nữa nhưng đến nay phía bà Nguyễn Thị Thanh L vẫn chưa chịu giao đất lại cho bà và cũng không chịu đóng tiền thuê đất của năm 2020.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh L trả lại quyền sử dụng thửa đất số 46, tờ bản đồ 48, diện tích 3.166,2m² tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L trả cho bà 5.000.000 đồng/năm tiền thuê đất của từ năm 2020 cho đến ngày Tòa án xét xử.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý do nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 239386 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/6/2015 cho bà Nguyễn Thị R.

Với lý do thừa đất này nguồn gốc là của ông bà ngoại bà là Nguyễn Văn Đ (chết năm 1982) và Nguyễn Thị T4 (chết năm 1970). Đến năm 1983, sau khi ông ngoại chết thì các cậu bà thống nhất để cho mẹ bà là Nguyễn Thị T3, sinh năm 1954 địa chỉ ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang quản lý canh tác. Năm 2011 do mẹ bà bị bệnh không canh tác nổi đất nên đã giao cho bà quản lý, sử dụng đến nay. Không biết vì lý do gì mà bà Nguyễn Thị R tự ý làm thủ tục lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của mẹ bà và các cậu trong gia đình bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố M trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M cung cấp, phần đất tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị R sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018354QSDĐ/PT ngày 20/5/1997 với tổng diện tích 4.660m² thuộc tờ bản đồ số 2, trong đó thửa 1599 diện tích 1.460m² loại đất TQ và thửa số 2344 diện tích 3.200m² loại ĐM.

Trong quá trình sử dụng, bà Nguyễn Thị R lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2344, tờ bản đồ số 2. Đến ngày 10/6/2015, bà Nguyễn Thị R đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA239386, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00478 thuộc thửa đất 46, tờ bản đồ 48 diện tích 3.166,2m², loại đất trồng cây hằng năm khác.

Việc Ủy ban nhân dân Thành phố M cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị R như đã nói ở phần trên, trong đó diện tích đất và mục đích sử dụng đất là phù hợp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà Nguyễn Thị R từ năm 1997.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1921 (chết năm 1983) và Nguyễn Thị T2, sinh năm 1921 (chết năm 1970). Cha mẹ ông có 07 người con gồm Nguyễn Văn N, hy sinh năm 1968; Nguyễn Văn S, hy sinh năm 1965; Nguyễn Văn B1, hy sinh năm 1968; Nguyễn Văn C1, hy sinh năm 1970; Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1963, bệnh mất năm 1993

(ông Ú và bà R không có con chung); ông là Nguyễn Văn B, sinh năm 1937 và Nguyễn Thị T3, sinh năm 1954.

Đến năm 1978, cha mẹ ông cho vợ chồng em của ông là Nguyễn Văn Ú và Nguyễn Thị R phần đất khoảng 6.000m² để ở, trồng lúa và rau màu. Năm 1992, em ông là Nguyễn Văn Ú bị bệnh nên em ông và bà R bán 01 phần đất diện tích 2.000m² cho ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970 còn lại khoảng 4.000m² đất.

Vào năm 2011, bà R có thỏa thuận miệng cho Nguyễn Thị Thanh L thuê quyền sử dụng đất thửa 46, tờ bản đồ số 48 diện tích 3.166,2m² tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 239386 cấp ngày 10/6/2015 cho Nguyễn Thị R. Thời gian thuê là 08 năm (đến hết năm 2019), giá cho thuê 5.000.000 đồng/năm. Bà Nguyễn Thị Thanh L đã đóng tiền thuê đất cho bà R hết năm 2019.

Khi hết hợp đồng năm 2019 bà R có thông báo sẽ không tiếp tục cho thuê nữa nhưng đến nay phía bà Nguyễn Thị Thanh L vẫn chưa chịu giao đất lại cho bà R và cũng không chịu đóng tiền thuê đất của năm 2020.

Ông thống nhất với yêu cầu của bà R, yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh L trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 46, tờ bản đồ 48 diện tích 3.166,2m² tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L trả cho bà R 5.000.000 đồng/năm tiền thuê đất của từ năm 2020 cho đến ngày Tòa án xét xử.

Bà L có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 239386 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/6/2015 cho bà Nguyễn Thị R, ông không đồng ý, ông xác định đây là phần đất của bà R được cha mẹ ông tặng cho và được cấp giấy chứng nhận hợp pháp.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông chỉ là hàng xóm của bà R, ông không có mâu thuẫn gì với bà R, bà L. Trước đây ông có mua của bà R, ông Ú một phần đất diện tích 2.000m² giáp ranh với thửa đất diện tích 3.166,2m² của bà R. Theo ông biết thì đất này của ông Đ cho ông Ú, ông Ú đứng tên và ông Ú, bà R bán cho ông phần đất diện tích 2.000m², ông cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất diện tích 3.166,2m² tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang trước đây bà R cho ông thuê, sau đó thì lấy lại cho anh Bùi Văn T5 thuê, rồi bà R cho bà L thuê. Ông nghe bà L nói trực tiếp với ông giá thuê 01 năm là 5.000.000 đồng, 1 lần thuê 04 năm đưa 20.000.000 đồng. Theo ông biết thì ông Đ chỉ có 03 phần đất là phần nhà, phần bán cho ông 2.000m² và phần còn lại là 3.166,2m², ngoài ra ông Đ, ông Ú, bà R không còn phần đất nào khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 238/2023/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26, các điều 35, 91, 147, 227, 228 và khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 472, 473, 474 và khoản 2 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 128 Luật

Đất đai năm 2003; điểm b khoản 3 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị R quyền sử dụng đất phần đất diện tích 3.166,2m², số thửa 46, tờ bản đồ 48 tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có tứ cận như sơ đồ đo đạc kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị R số tiền thuê đất từ năm 2020 tính đến ngày Tòa án xét xử là 17.500.000 đồng. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị R cho bà Nguyễn Thị Thanh L tiếp tục quản lý sử dụng phần đất nêu trên trong thời hạn 01 tháng 15 ngày sau khi án có hiệu lực pháp luật. Sau thời hạn 01 tháng 15 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị R được quyền sử dụng thửa đất nêu trên và sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh L về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 239386 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/6/2015 cho bà Nguyễn Thị R.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 01/8/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và có thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo. Bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng như đưa thiếu người tham gia tố tụng, giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Bà L kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà R. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết yêu cầu này là không phù hợp với quy định của pháp luật. Về yêu cầu tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, mặc dù không có Hợp đồng

thuê quyền sử dụng đất nhưng tại Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân xã, bà L thừa nhận có thuê đất. Theo đơn khởi kiện, bà R yêu cầu trả tiền thuê đất năm 2020, tại Biên bản hòa giải ngày 17/02/2022, bà R yêu cầu trả tiền thuê đến thời điểm xét xử sơ thẩm nhưng không có đơn kiện bổ sung và đóng tạm ứng án phí. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu của bà là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ về cây trồng trên đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Các tranh chấp được Bộ luật Dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố M có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ủy ban.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh L:

Tại Biên bản hòa giải ngày 08/8/2020 (bút lục 02-03), bà L thừa nhận có thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất với bà R nhưng không đồng ý trả tiền thuê đất vì yêu cầu được thuê tiếp trong thời hạn 04 năm. Yêu cầu này của bà L không được phía nguyên đơn đồng ý. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của bà L cho rằng không có thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất giữa bà R với bà L là mâu thuẫn với lời thừa nhận nêu trên của bà L. Do bà L vi phạm sự thỏa thuận nên bà R yêu cầu trả lại quyền sử dụng thửa đất số 46, diện tích 3.166,2m², tại ấp P, P, thành phố M, Tiền Giang và trả tiền thuê đất từ năm 2020 đến thời điểm xét xử sơ thẩm (5.000.000 đồng/năm) là phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L không đồng ý trả tiền thuê đất vì cho rằng thửa đất trên của ông bà ngoại được gia đình thống nhất cho mẹ bà. Xét các lý do bà L đưa ra để không trả tiền thuê đất là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện người kháng cáo cũng như đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì theo đơn khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bà L trả tiền thuê đất năm 2020. Xét thấy, quan hệ tranh chấp được

xác định theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp về Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Bà R là người cao tuổi có đơn xin miễn đóng tiền tạm ứng án phí. Quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản hòa giải ngày 17/02/2022 (bút lục 109), bà R có yêu cầu bà L trả tiền thuê đất đến thời điểm xét xử. Xét yêu cầu này cũng nằm trong phạm vi quan hệ tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà Tòa án đang giải quyết nên không vượt quá phạm vi khởi kiện. Do đó, bản án dân sự sơ thẩm buộc bà L trả cho bà R thửa đất số 46, diện tích 3.166,2m², tại ấp P, P, thành phố M, Tiền Giang và trả tiền thuê đất từ năm 2020 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 17.500.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu phản tố của bà L, bà L xác định bà quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên do mẹ bà giao lại vì mẹ bà bệnh, không canh tác nổi. Nguồn gốc đất là của ông bà ngoại là Nguyễn Văn Đ (chết năm 1982) và Nguyễn Thị T4 (chết năm 1970). Năm 1983, sau khi ông ngoại chết thì các cậu bà thống nhất để cho mẹ bà là Nguyễn Thị T3, sinh năm 1954, địa chỉ ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang quản lý canh tác. Năm 2011 do mẹ bà bị bệnh không canh tác nổi đất nên đã giao cho bà quản lý, sử dụng đến nay. Bà Nguyễn Thị R tự ý làm thủ tục lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của mẹ bà và các cậu trong gia đình bà nên bà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 10/6/2015 cho bà R. Xét thấy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/6/2015 cho bà R, đối với thửa đất số 46, diện tích 3.166,2m², tại ấp P, P, M, Tiền Giang hoàn toàn không ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà L nên bà không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận vì bà Nguyễn Thị T3 còn sống. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần trả lại đơn khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự hoặc đã thụ lý thì đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện C xem xét giải quyết và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L là không đúng với quy định nêu trên và không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, cần hủy một phần bản án sơ thẩm về nội dung này.

Đối với cây trồng trên đất, được xác định theo Biên bản định giá ngày 29/11/2021 và các bên không có tranh chấp. Đồng thời, việc đưa bà Nguyễn Thị T3 tham gia tố tụng trong vụ án là không cần thiết vì các đương sự không tranh chấp về quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ để hủy án sơ thẩm vì lý do trên như kháng cáo của bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà L, hủy một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà L về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 10/6/2015 cho bà R, đối với phần đất diện tích 3.166,2m², số thửa 46, tờ bản đồ 4, tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về án phí:

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà L được chấp nhận một phần nên bà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh L phải chịu 1.175.000 đồng.

Hoàn lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng.

[4] Xét ý kiến, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 313, Điều 147, Điều 148, Điều 217, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 500, khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh L.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 238/2023/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị R quyền sử dụng đất phần đất diện tích 3.166,2m², số thửa 46, tờ bản đồ 48 tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có tứ cận như sơ đồ đo đạc kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị R số tiền thuê đất từ năm 2020 tính đến ngày Tòa án xét xử là 17.500.000 đồng. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị R cho bà Nguyễn Thị Thanh L tiếp tục quản lý sử dụng phần đất nêu trên trong thời hạn 01 tháng 15 ngày sau khi án có hiệu lực pháp luật. Sau thời hạn 01 tháng 15 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị R được quyền sử dụng thửa đất nêu trên và sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

Kể từ ngày bà R có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bà L chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh chậm trả tiền do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Hủy quyết định giải quyết yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L của Tòa án nhân dân huyện C về việc không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thanh L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 239386 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/6/2015 cho bà Nguyễn Thị R.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị R số tiền 5.220.000 đồng.

4. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà L không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011866 ngày 18/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh L phải chịu 1.175.000 đồng.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004255 ngày 23/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

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 Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ánh Phương