TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 102/2019/DS-PT
Ngày: 18-9-2019
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Duy Hoài

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Hương Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên toà***: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 112/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2019 về việc"*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*".Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện LH, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 204/2019/QĐ-PT ngày 27/8/2019 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: 1.1.Ông Đồng Bá Ng1, sinh năm 1966; 1.2.Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1969. Trú tại: Tổ 7, thôn HK 2, xã NH, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

2.Bị đơn: 2.1.Ông Lê Phú Ng2, sinh năm 1955; 2.2.Bà Vũ Thúy Đ, sinh năm 1962. Trú tại: Tổ dân phố chợ ThL, thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng. Bà Đ ủy quyền cho ông Ng2 theo văn bản ủy quyền ngày 31/5/2017 (có mặt).

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

3.1.Ủy ban nhân dân huyện LH, tỉnh Lâm Đồng

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Tài - Chủ tịch. Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Minh A - Phó Chủ tịch *(văn bản ủy quyền số 41/UQ-UBND ngày 11/8/2017)*(vắng mặt).

3.2.Chi cục Thi hành án dân sự huyện LH
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang K - Chi cục trưởng (vắng mặt).

* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng kháng nghị

* Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph; bị đơn ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph trình bày: Năm 2004 ông bà mua và khai hoang diện tích đất khoảng 50.000m^2 tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH. Năm 1998 ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ khoảng 18.000m^2 thuộc một phần diện tích đất nói trên. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, không có chính quyền địa phương xác nhận, không đo đạc cụ thể mà chỉ đo bằng que. Hai bên đã giao tiền và giao đất theo thỏa thuận. Sau đó do ông Đồng Bá Th và gia đình ông Ng2, bà Đ cần lối đi nên gia đình ông bà đã để lại khoảng 1.000m^2 thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ 23 để làm lối đi chung nhưng hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không có giấy tờ gì.

Năm 2002 xã mở đường liên xóm nên chỉ còn vợ chồng ông Ng2, bà Đ đi trên lối đi này. Đến khoảng năm 2007-2008 vợ chồng ông Ng2, bà Đ rào lối đi này và trồng cà phê. Nay ông bà yêu cầu ông Ng2, bà Đ phải trả lại diện tích 784m^2 đất làm đường đi (theo kết quả đo đạc ngày 21/11/2013) thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ 23 mà ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra ông bà không còn yêu cầu gì khác.

2.Bị đơn ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ trình bày: Năm 1998 ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ng1, bà Ph 22.000m^2 đất tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá 61 chỉ vàng 9999. Trong tổng diện tích đất 22.000m^2 thì có 19.000m^2 đất đồi, 1.000m^2 đất làm cổng đi và 2.000m^2 đất sình. Đến tháng 10/1998 gia đình ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể: Thửa 06 có diện tích 9.652m^2 do ông Lê Phú Ng2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng theo kết quả đo đạc thực tế ông Ng2, bà Đ chỉ sử dụng 7.688m^2. Thửa 118 có diện tích 8.552m^2 do bà Vũ Thúy Đ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông bà còn sử dụng 2.000m^2 đất sình chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo kết quả đo đạc thực tế thì hiện nay diện tích đất sình chỉ có 720m^2.

Như vậy, diện tích đất cà phê và đất làm đường đi hiện chỉ có 17.024m^2 (7.688 + 8.552 + 784) là thiếu so với thỏa thuận giữa hai bên khi chuyển nhượng

cho nhau là 2.976m^2. Diện tích đất sinh còn thiếu so với thỏa thuận khi nhận chuyển nhượng là 1.280m^2.

Vì vậy, ông Ng1 bà Ph khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả lại cho ông Ng1, bà Ph 784m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế) thì ông bà không đồng ý vì trong giấy chuyển nhượng đất giữa hai gia đình năm 1998 đã có thỏa thuận ông bà có nhận chuyển nhượng 1.000m^2 đất để làm đường đi của ông Ng1, bà Ph.

Đồng thời, ông Ng2 bà Đ có yêu cầu phản tố với nội dung cụ thể như sau: hiện nay diện tích đất cà phê và đất làm đường đi chỉ có 17.024m^2 là thiếu so với thỏa thuận giữa hai bên khi chuyển nhượng cho nhau là 2.976m^2. Vì vậy, ông bà yêu cầu Tòa án buộc ông Ng1, bà Ph phải trả lại cho ông bà 3.000m^2 đất thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ 23 (theo họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 06/11/2017) và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.000m^2 thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 784m^2 thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ 23, xã NH vì diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông bà. Đối với diện tích đất sinh còn thiếu so với thỏa thuận khi nhận chuyển nhượng là 1.280m^2 thì ông bà không yêu cầu ông Ng1, bà Ph phải trả lại đất mà phải thanh toán giá trị của phần đất còn thiếu là 180.000.000đ. Ngoài ra ông bà không còn yêu cầu gì khác.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện LH trình bày: Hộ ông Lê Phú Ng2 được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 18.204m^2 đất gồm 9.652m^2 đất thuộc thửa số 6 và 8.552m^2 đất thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 23 thị trấn NB tại Quyết định số 468/QĐ-UB ngày 24/10/1998.

Thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Phú Ng2 là đầy đủ theo quy định tại Thông tư 346/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính. Tuy nhiên, qua kiểm tra, về thời điểm thực hiện các bước công việc thì hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Phú Ng2 không thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật (kê khai không đúng về nguồn gốc sử dụng đất, có sự sai lệch diện tích giữa bản đồ địa chính với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Hộ ông Đồng Bá Ng1 được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 32.139m^2 đất thuộc thửa 09, tờ bản đồ 23, thị trấn NB tại Quyết định số 550/QĐ-UB ngày 21/12/1998. Thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đồng Bá Ng1 là đầy đủ theo quy định tại Thông tư 346/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính. Tuy nhiên, ông Ng1 không kê khai nguồn gốc sử dụng đất nhưng vẫn được Hội đồng đăng ký đất đai thị trấn NB xét duyệt và được Ủy ban thị trấn NB đề nghị Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ng1 là không đúng quy định tại mục I.2.4, phần II, Thông tư số 346/TT-TCĐC

ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính về việc hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện LH đối với những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật thì tùy thuộc vào từng trường hợp cụ thể để xử lý đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các bên có liên quan theo quy định của pháp luật. Các biện pháp xử lý là thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh nội dung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu đất sử dụng ổn định không tranh chấp) nhưng phải truy thu thuế chuyển quyền sử dụng đất, truy thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ. Đồng thời, con đường đi thuộc một phần thửa 09 không được thể hiện trên tờ bản đồ địa chính số 23, bộ bản đồ địa chính xã NH.

3.2.Chi cục Thi hành án dân sự huyện LH trình bày: Căn cứ bản án dân sự sơ thẩm số 77/2013/DS-ST ngày 19/12/2013 và bản án dân sự phúc thẩm số 130/2014/DSPT ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và đơn yêu cầu thi hành án của vợ chồng ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph, Chi cục Thi hành án dân sự huyện LH đã tổ chức thi hành án với nội dung các quyết định có kết quả như sau:

Quyết định thi hành án số 74/QĐ-CCTHA ngày 04/12/2014 thì vợ chồng ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ phải nộp số tiền 4.281.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 1.550.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai AA/2010/00965 ngày 05/11/2010, biên lai số AA/2012/0003299 ngày 02/01/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LH. Ông Ng2, bà Đ còn phải nộp 2.731.000đ tiền án phí, ông Ng2, bà Đ đã nộp 2.731.000đ. Đã sung công quỹ nhà nước số tiền 2.731.000đ ngày 25/6/2015 và số tiền 1.550.000đ tiền tạm ứng án phí chuyển qua án phí vào ngày 29/12/2014.

Quyết định thi hành án số 75/QĐ-CCTHA ngày 04/12/2014 thì vợ chồng ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph phải nộp số tiền 200.000đ tiền án phí dân sự. Đã sung công quỹ nhà nước số tiền 200.000đ tiền tạm ứng chuyển qua án phí vào ngày 29/12/2014.

Các khoản chưa thi hành (do quyết định giám đốc thẩm số 184/2016/GĐT ngày 06/9/2016 hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên)

Quyết định thi hành án số 188/QĐDS-CCTHA ngày 13/4/2015 thì vợ chồng ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ phải trả lại diện tích 330m^2 thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ số 23 tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH cho vợ chồng ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph. Đồng thời, buộc ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ phải phá dỡ công trình xây dựng trên đất gồm: 01 bể nước, 01 nhà xây tạm, nối với phần nhà chính có chiều dài 3,6m, chiều rộng 3,5m, tường gạch, mái lợp tol kẽm, nền láng xi măng, tháo dỡ 28 trụ bê tông và 82,5m dây kẽm gai làm hàng rào trên diện tích đất 330m^2 trả lại cho vợ chồng ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph.

Chi cục thi hành án dân sự huyện LH đã ra quyết định số 09/QĐĐCTHA ngày 12/12/2016 đình chỉ thi hành án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện LH đưa ra xét xử sơ thẩm vào ngày 19/12/2013. Sau đó bị đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân huyện LH kháng nghị toàn bộ bản số 77/2013/DS-ST ngày 19/12/2013 và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm vào ngày 29/10/2014. Ngày 15/3/2016 Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có văn bản kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 130/2014/DS-ST ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Ngày 09/6/2016 Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 130/2014/DS-ST ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 77/2013/DS-ST ngày 19/12/2013 của Tòa án nhân dân huyện LH theo thủ tục giám đốc thẩm. Vụ án được thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại bản án sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện LH đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với bị đơn vợ chồng ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ.

Diện tích đất 784m^2 thuộc một phần thửa số 09, tờ bản đồ số 23, xã NH cùng công trình xây dựng và cây trồng trên đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ đối với yêu cầu nguyên đơn vợ chồng ông Ng1 Ph phải trả cho bị đơn diện tích đất đổi và diện tích đất cổng đi còn thiếu là 3.000m^2 (theo kết quả đo đạc ngày 06/11/2017) thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23, xã NH.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ đối với nguyên đơn vợ chồng ông Ng1 Ph về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m^2 (theo kết quả đo đạc ngày 06/11/2017) thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23, xã NH.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ đối với nguyên đơn vợ chồng ông Ng1 Ph về việc yêu cầu ông Ng2 bà Ph phải trả cho ông bà giá trị đất sình còn thiếu là 128.000.000đ.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 784m^2 thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ số 23, xã NH đã được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp cho vợ chồng ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph ngày 21/12/1998. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện LH chỉnh lý hồ sơ địa chính và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với hiện trạng sử dụng.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph, đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 06, thửa 118, tờ bản đồ số 23, xã NH.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 24/7/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng ra Quyết định kháng nghị số 454/QĐKNPT-VKS-DS yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện LH do cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập đầy đủ chứng cứ, đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng.

Ngày 16/7/2019 nguyên đơn ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph kháng cáo yêu cầu ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ phải trả lại diện tích đất 784m^2 (theo kết quả đo đạc) thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ 23, tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH.

Ngày 28/7/2019 bị đơn ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ kháng cáo yêu cầu ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph trả lại diện tích 3.000m^2 đất thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ 23, tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH và yêu cầu ông Ng1, bà Ph phải trả giá trị diện tích đất sình còn thiếu là 128.000.000đ. Đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.976m^2 (theo kết quả đo đạc ngày 06/11/2017 là 3.000m^2) và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 784m^2 đều thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ 23, tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH

Tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph, bị đơn vợ chồng ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ đều giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữ nguyên quyết định kháng nghị số 454/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/7/2019.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ, ý kiến của đương sự tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ng1, bà Ph buộc bị đơn ông Phú Nguyên, bà Đ phải trả lại cho nguyên đơn ông Ng1, bà Ph diện tích 784m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế); đồng thời bị đơn ông Phú Nguyên, bà Đ có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn ông Ng1, bà Ph phải trả lại cho ông bà 3.000m^2 đất thuộc

một phần thửa 09, tờ bản đồ 23 (theo họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 06/11/2017) và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.000m^2 thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 784m^2 thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ 23, xã NH, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng. Hiện nay bị đơn đều cư trú tại thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện LH là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Xét quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và kháng cáo của các đương sự thì:

Về tư cách tố tụng Ngân hàng Agribank LH, phòng giao dịch NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng: Qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LH, vợ chồng ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M726058 tại Ngân hàng Agribank LH, phòng giao dịch NB để vay tiền từ năm 2015 cho đến nay (Bút lục số 510). Theo bản tự khai ngày 27/8/2019 (Bút lục số 619), vợ chồng ông Ng1, bà Ph thừa nhận và cung cấp hồ sơ liên quan đến việc thế chấp tài sản trên. Hiện nay, ông Ng1, bà Ph vẫn còn nợ Ngân hàng Agribank số tiền 400.000.000đ, thời hạn trả cuối cùng là tháng 3/2021.

Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Công văn số 260 ngày 12/12/2018 thông báo cho Ngân hàng biết việc Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án trên nhưng Ngân hàng không có ý kiến gì nên không xác định Ngân hàng Agribank là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, theo Khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "….*Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*.". Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng Agribank LH, phòng giao dịch NB vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Về việc tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy rằng:

Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại Biên bản xác minh ngày 12/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện LH (Bút lục số 510) thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M726058, vợ chồng ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph đã thế chấp tại Ngân hàng Agribank LH, phòng giao dịch NB để vay tiền từ năm 2015 cho đến nay vẫn chưa giải chấp. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của hộ ông Đồng Bá Ng1 đối với diện tích 784m^2 trong khi tài sản này đang được thế chấp

tại ngân hàng và hợp đồng thế chấp vẫn đang tồn tại là không đảm bảo cho việc thi hành bản án.

Bên cạnh đó, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M726058 ngày 21/12/1998 thì diện tích đất 32.139m^2 thuộc thửa 09 do Ủy ban nhân dân huyện LH cấp cho hộ ông Đồng Bá Ng1. Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn NB xác nhận ngày 10/12/1998 thì số người sử dụng đất trong hộ gia đình ông Bá Ng1 là 04 người (BL178); đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn NB xác nhận ngày 22/9/1998 hộ ông Lê Phú Ng2 là 04 người (BL158). Căn cứ quy định tại mục 4 phần III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì: " *Thời điểm để xác định hộ gia đình có bao nhiêu thành viên có quyền sử dụng đất là thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất"*.

Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cần thiết, Tòa án có thể yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án và đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan *"Khi giải quyết vụ án dân sự, ngoài những người là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất, Tòa án phải đưa người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất của hộ gia đình, người có công sức đóng góp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất hoặc tài sản trên đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan"*.

Như vậy, cấp sơ thẩm không xác minh thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất của hộ ông Đồng Bá Ng1 và hộ ông Lê Phú Ng2 để đưa họ vào tham gia tố tụng là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung là có căn cứ.

Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét đến nội dung kháng cáo của các đương sự.

[3] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân huyện LH, tỉnh Lâm Đồng. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện LH giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi Tòa án nhân dân huyện LH thụ lý, giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Đồng Bá Ng1, bà Nguyễn Thị Ph số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006843 ngày 29/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LH.

Hoàn trả cho ông Lê Phú Ng2, bà Vũ Thúy Đ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006829 ngày 22/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LH.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh LĐ;
- Phòng KTNV & THA;
- TAND huyện LH;
- Chi cục THADS huyện LH;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Lê Thị Vân