

Số: 446/2020/QĐ-PT.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 6 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH
GIẢI QUYẾT VIỆC KHÁNG CÁO ĐỐI VỚI
QUYẾT ĐỊNH ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với Hội đồng phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên họp: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Phan Thị Hằng.
2. Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Thư ký ghi biên bản phiên họp: Bà Hồ Quỳnh Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên họp:
Ông Hà Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số: 484/2019/QĐST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2019; Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ vào Điều 48, điểm e khoản 1 Điều 217, 218, 219 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Thanh H, sinh năm X.

Địa chỉ: Số X đường Đ, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Tống Trần N, sinh năm X. (Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng Châu Á, số công chứng 005596, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐDV ngày 13 tháng 3 năm 2019).

Địa chỉ liên lạc: Số X đường số X, khu dân cư S, khu phố X, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm X.

Địa chỉ: Số X (lầu X) đường T, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm X. (Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng Quận 8, số công chứng 003892, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐDV ngày 17 tháng 5 năm 2019).

Địa chỉ liên lạc: Số X đường số X, khu dân cư P, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại đơn kháng cáo ngày 31 tháng 12 năm 2019 của nguyên đơn là ông Phan Thanh H kháng cáo với lý do: Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định không đúng quan hệ tranh chấp của vụ án; Xác định sai thời điểm bắt đầu tính thời hiệu khởi kiện; Vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi tổng đạt quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự cho nguyên đơn. Do

đó, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ nội dung của quyết định số 484/2019/QĐST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2019 và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy quyết định và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm để tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng, quá trình từ khi thụ lý đến khi mở phiên họp, Thẩm phán, Hội đồng phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của đương sự còn trong thời hạn pháp luật quy định. Về nội dung, căn cứ vào Điều 155 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012, đề nghị Hội đồng phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Phan Thanh H, hủy quyết định đình chỉ số 484/2019/QĐST-DS ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

XÉT THẤY:

[1] Về hình thức: Tòa án nhân dân Quận 9 đã thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số: 180/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Phan Thanh H và bị đơn là ông Nguyễn Văn S. Ngày 07 tháng 11 năm 2019, Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 484/2019/QĐST-DS. Ngày 27 tháng 12 năm 2019, Tòa án tổng đạt quyết định cho người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Tổng Trần N và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Duy T. Ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tòa án nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn đối với quyết định trên. Hội đồng phúc thẩm xét đơn kháng cáo của nguyên đơn là còn trong thời hạn luật định theo quy định tại khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn: Ngày 14 tháng 3 năm 2012 tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn và bị đơn (có bà Nguyễn Thị A đại diện theo ủy quyền) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 246 và 247, tờ bản đồ số 03 tại phường Trường Thạnh, Quận 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T185353, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01956 QSDĐ/TT do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 06 tháng 3 năm 2002. Theo đó, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn hai thửa đất nói trên với giá 2.000.000.000 đồng. Ngày 17 tháng 3 năm 2012, bà A đã nhận đủ số tiền và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện xong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Do đó, xem như việc chuyển nhượng quyền sở hữu hai thửa đất đã thực hiện xong, quyền sở hữu đã được chuyển giao cho nguyên đơn. Ở đây, chỉ là bên nhận chuyển nhượng (nguyên đơn) chưa thực hiện thủ tục sang tên, trước bạ, đăng bộ qua tên nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[2.2] Năm 2019, nguyên đơn tiến hành làm thủ tục sang tên, đăng bộ thì được Ủy ban nhân dân Quận 9 cho biết thửa đất số 246 và 247 mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số V170265, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02282 QSDĐ/TT do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 02 tháng 7 năm 2004, không phải là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T185353, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01956 QSDĐ/TT do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 06 tháng 3 năm 2002 như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết, cho nên nguyên đơn không thể thực hiện được quyền quản lý, sử dụng đối với hai thửa đất mà nguyên đơn đã được chuyển nhượng.

[2.3] Ngày 14 tháng 3 năm 2019, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng từ bị đơn. Đồng thời yêu cầu bị đơn giao các giấy tờ liên quan đến thửa đất, giao quyền quản lý và sử dụng đất cho nguyên đơn. Nếu bị đơn không hợp tác thì nguyên đơn được quyền tự liên hệ với các cơ quan chức năng thực hiện việc đăng bộ, sang tên thửa đất trên. Xét, hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết, tiền và giấy tờ liên quan đã được hai bên giao nhận đầy đủ, như vậy hợp đồng đã thực hiện xong, nay nguyên đơn khởi kiện chỉ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất, nên tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về quyền sở hữu, không phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp khi thụ lý giải quyết vụ án.

[2.4] Căn cứ khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về việc không áp dụng thời hiệu khởi kiện; Điểm b khoản 3 Điều 23 của Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, về thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 3 Điều 159 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thì trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về quyền sử dụng đất và áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa đúng với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu hủy quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 484/2019/QĐST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 9 là có căn cứ. Hội đồng phúc thẩm xét thấy cần hủy quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 484/2019/QĐST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 9. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: được quyết định khi vụ án giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Phan Thanh H là người cao tuổi (sinh năm X) nên được miễn án phí.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ Điều 314 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Phan Thanh H.

- Hủy quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số: 484/2019/QĐST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Thanh H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Quyết định phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS quận 9, TPHCM;
- TAND quận 9, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS; (T.15)

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

Lê Thị Mỹ Nhung