TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 18 /2024/QĐ-PT	*Lâm Đồng, ngày 26 tháng 8 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
GIẢI QUYẾT VIỆC KHÁNG CÁO ĐỐI VỚI QUYẾT ĐỊNH ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Với Hội đồng phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên họp: Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nguyệt

Ông Nguyễn Văn Đức

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 19/2024/QĐST-DS ngày 04/6/2024 Toà án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng đã căn cứ vào các Điều 48, 217, 218, 219 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" giữa:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Hải L, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1978; cư trú tại: số 128/11, đường P C T, Phường L, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Viết D, sinh năm 1958; cư trú tại: số 24C, đường L Đ C, tổ 4, Phường H, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2022).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956; cư trú tại: Số 128/11, đường P C T, Phường L, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1981 và bà Vũ Thị Linh Đ, sinh năm 1978; cư trú tại: số 128/11, đường P C T, Phường L, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Tại đơn kháng cáo ngày 10/6/2024 nguyên đơn là ông Phạm Hải L, bà Nguyễn Thị D không đồng ý với Quyết định nói trên, đề nghị cấp phúc thẩm hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 19/2024/QĐST-DS ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

XÉT THẤY:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn ông L, bà D và trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của ông L, bà D là ông Đinh Viết D cùng với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì: Xuất phát từ việc ông L, bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông T, bà Đ theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Đặng

Thị X chứng thực ngày 21/3/2022 đối với thửa đất số 875, tờ bản đồ số F.134.III, tại phường L, thành phố Bảo Lộc, diện tích 500m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 267529 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Th, đã được chỉnh lý biến động tại trang 4 tên ông T, bà Đ. Ngày 05/4/2022 ông L, bà D được chỉnh lý biến động tên tại trang 4. Ông L, bà D tiến hành cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 11/7/2022 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 160921 thuộc thửa 875, tờ bản đồ số 11, tại phường L, thành phố Bảo Lộc, diện tích 500m^2 (cấp đổi Giấy chứng nhận số BO 267529; tờ bản đồ số F.134.III đổi thành tờ bản đồ số 11); mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản 283m^2, đất trồng cây hàng năm khác 217m^2.

Trước khi chuyển nhượng trên đất có 02 căn nhà cấp 4, diện tích mỗi căn nhà khoảng 100m^2. Theo đó ông Th, bà L sử dụng 01 căn nhà; ông T, bà Đ sử dụng 01 căn nhà.

Sau khi ông L, bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì ông T, bà Đ đã bàn giao nhà, đất cho ông L, bà D sử dụng. Đối với căn nhà ông Th, bà L vẫn đang ở tạm cho đến khi con của ông bà sắp xếp được chỗ ở sẽ dọn đi nơi khác. Tuy nhiên, nhiều lần yêu cầu nhưng ông Th, bà L vẫn không dọn đi. Vì vậy, ông L, bà Dn khởi kiện yêu cầu ông Th, bà L trả lại cho ông bà căn nhà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 160921 diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 875, tờ bản đồ số 11, tại phường L, thành phố Bảo Lộc.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 28/5/2024 cấp sơ thẩm làm việc với nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định khởi kiện ông Th, bà L lấn chiếm diện tích 500m^2 đất. Ngày 04/6/2024 nguyên đơn xuất trình cho Toà án sơ thẩm biên bản hoà giải tranh chấp đất đai ngày 26/10/2022 của Ủy ban nhân dân phường L giữa ông Phạm Hải L, bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Thanh T, bà Vũ Thị Linh Đ.

Do xác định tranh chấp giữa ông L, bà D đối với ông Th, bà L là tranh chấp quyền sử dụng đất, nên ngày 04/6/2024 Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 19/2024/QĐST-DS với lý do chưa được hoà giải về tranh chấp đất đai nên chưa có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Qua xem xét thì thấy rằng:

[1] Ngày 30/10/2022 nguyên đơn ông L, bà D khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Th, bà L trả lại căn nhà mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông T, bà Đ; nên cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp là "*Kiện đòi tài sản*".

Theo hồ sơ thể hiện thì xuất phát từ việc nguyên đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với ông T, bà

Đ thì ông T, bà Đ chưa giao đủ diện tích đất và nhà như đã thoả thuận. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đề nghị Toà án giải quyết buộc người đang thực tế chiếm hữu sử dụng nhà, quyền sử dụng đất phải trả lại cho mình theo như thoả thuận chuyển nhượng trước đó. Xét về bản chất thì đây là việc kiện đòi tài sản do nguyên đơn cho rằng bị đơn đang sử dụng tài sản của mình. Do vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là tranh chấp quyền sử dụng đất dẫn đến cho rằng chưa hoà giải cơ sở theo quy định của luật đất đai nên đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng. Trong trường hợp nếu có căn cứ xác định việc chuyển nhượng nói trên là nhầm lẫn thì căn cứ vào các quy định về giao dịch dân sự để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Do vậy việc kháng cáo của ông Phạm Hải L, bà Nguyễn Thị D là có căn cứ chấp nhận; cần hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nói trên, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông L, bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ vào điểm c khoản 5 Điều 314 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Hải L, bà Nguyễn Thị D.

2. Hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 19/2024/QĐST-DS ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc để giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Về án phí: Ông Phạm Hải L, bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà D số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006436 ngày 25/6/2024; Hoàn trả cho ông L số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số số 0006417 ngày 17/6/2024, đều của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc.

4. Quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV và Thi hành án;
- TAND Tp. Bảo Lộc;
- Chi cục THADS Tp. Bảo Lộc;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Nguyễn Thị Bích Thảo