TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 31/2020/QĐ-PT	*Đồng Nai, ngày 16 tháng 4 năm 2020*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Với Hội đồng phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Bà Trần Thị Thanh Hà

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Quý

Bà Vũ Thị Thu

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số: 412/2019/QĐST- ST ngày 20/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ vào các Điều 48, 192, 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 Nguyễn Bá H, sinh năm 1965.

Địa chỉ: K1/12B, Tổ 27, Khu phố 2, phường B, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Công ty Đ, đường Nguyễn Phúc C, Tổ 12, Khu phố 5, phường T, thành phố B2, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số K2/48C, khu phố T, phường B, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Ngô Thị Diệu T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số 270/33, Hoàng Hoa T, Phường 5, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Huỳnh Quang Đ, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số K4/2, khu phố T, phường B, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai.

Tại đơn kháng cáo ngày 12/12/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Bá H kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số: 412/2019/QĐST-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa vì cho rằng nguyên đơn đủ điều kiện khởi kiện theo quy định pháp luật.

XÉT THẤY:

Ngày 01/6/2013, ông Nguyễn Bá H và bà Nguyễn Kim C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 319,44m^2 (chiều rộng mặt tiền 22m, chiều sâu 15,14m -13,9m) không ghi số tờ, số thửa và không công chứng chứng thực. Ông Nguyễn Bá H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Kim C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 319,44m^2 thuộc thửa số 77, tờ bản đồ 04 tọa lạc tại phường B, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai. Đại diện theo ủy quyền của ông H và đại diện của bà C đều thừa nhận các bên cam kết có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển quyền trong thời hạn 03 tháng.

Quá trình giải quyết vụ án, qua thu thập tài liệu chứng cứ xác định: Thửa đất số 77, tờ bản đồ 04 tọa lạc tại phường B, thành phố B1 được Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thanh T1, ông Trần Văn T2 ngày 06/01/2011, số sổ BD 143968. Ông T2, bà T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim C, bà C được điều chỉnh đứng tên ngày 23/7/2011. Từ ngày 07/8/2012 đến 30/3/2015 thửa đất trên được làm thủ tục thế chấp 02 đợt cho Quỹ Tín dụng nhân dân cơ sở Q. Sau đó, bà C chuyển nhượng cho bà Trương Thị Ngọc T3, bà T3 được điều chính đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 04/01/2016. (Năm 2017 có thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển chi nhánh Đông Đồng Nai ngày 13/4/2017 và ngày 17/10/2017).

Ngày 04/10/2017, thửa đất số 77, tờ bản đồ 04 trên được điều chỉnh đứng tên bà Trương Thị Ngọc H thông qua hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó bà H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh T4; bà T4 được điều chỉnh đứng tên ngày 21/01/2019. Đến ngày 15/5/2019 chị Ngô Thị Diệu T nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên và được điều chỉnh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Bà C có lời khai thừa nhận có chuyển nhượng thửa đất số 77, tờ bản đồ 04

phường Bửu Hòa cho bà Trương Thị Ngọc T5 nhưng chỉ làm tin để vay tiền, thực tế thửa đất trên bà chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Bá H 350m^2, ông Huỳnh Quang Đ 126m^2 (thuộc hai thửa 71, 77 tờ bản đồ 04).

Như vậy, thửa đất số 77, tờ bản đồ 04 tọa lạc tại phường B, thành phố B1 đã được điều chỉnh tên qua nhiều người gồm bà Nguyễn Kim C, Trương Thị Ngọc T5, Trương Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Thanh T4, Ngô Thị Diệu T. Quá trình quản lý sử dụng, các chủ sử dụng đất đã thông qua nhiều giao dịch khác (thế chấp cho Quỹ Tín dụng nhân dân cơ sở Q, Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển chi nhánh Đông Đồng Nai, chuyển nhượng). Các giấy tay mua bán chuyển nhượng giữa bà C – ông H, bà C- ông Đ không ghi số tờ, số thửa cụ thể. Ông H, ông Đ đều nhận mình đang quản lý, sử dụng một phần thửa đất 77, bà T thì cho rằng mình quản lý, đứng tên toàn bộ thửa đất trên. Thực tế, hiện nay thửa đất trên không do bà C đứng tên mà do chị Ngô Thị Diệu T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Tuy nhiên, ông H tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C, còn ông Đ nhận chuyển nhượng từ bà C vào ngày 19/8/2015 và được bà C thừa nhận. Ông Đ có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, và bà C cũng yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà C giao kết với ông H, ông Đ. Như vậy, Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu của ông Đ cũng như xác định ông H khởi kiện là không đúng đối tượng khởi kiện và không có quyền khởi kiện để đình chỉ việc giải quyết vụ án theo điểm g, Khoản 1 Điều 217, điểm a, b Khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Xét thấy, căn cứ Điều 314 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá H. Hủy Quyết định Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số: 412/2020/QĐST-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa để giải quyết lại theo thủ tục chung.

2.Về án phí: Ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông H 300.000đ (ba trăn nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp heo biên lai thu số 0007672 ngày 24/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự TP Biên Hòa.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh;
- Đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Hà