

Số: 1010/2019/QĐ-PT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH
GIẢI QUYẾT VIỆC KHÁNG CÁO ĐỐI VỚI
QUYẾT ĐỊNH ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN DÂN SỰ
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với Hội đồng phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Bà Trần Thị Thủy

Các Thẩm phán: Bà Đặng Huyền Phương

Ông lưu Trường Sanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên họp: Bà Đặng Thị Thu – 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: Bà Nguyễn Thị Yến Oanh - Kiểm sát viên.

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 343/2019/QĐST-DS ngày 11/9/2019, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217, khoản 1 khoản 3 Điều 218, khoản 1 Điều 219 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ điều 247 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 23 Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định trong phần thứ nhất “Những quy định chung” của Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc “Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1948 (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T

1.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1951

Địa chỉ: Số 941 đường HTP, khu phố H, phường PT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1973

Địa chỉ: 878 đường HTP, khu phố H, phường PT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Bà Lê Thị L, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 28/3A đường HTP, khu phố H, phường PT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Ông Lê Tấn P, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số 941 đường HTP, khu phố H, phường PT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T: Bà Nguyễn Thị T1 (Theo Hợp đồng ủy quyền số 03472 ngày 27/7/2018).

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1951

Cùng địa chỉ: Số 941 đường HTP, khu phố H, phường PT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1970 - Luật sư Văn phòng Luật sư Gia Bảo thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty Cổ phần tập đoàn Sài Gòn P

Trụ sở chính: Số 64 đường HTM, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Vũ Thị N, sinh năm 1983 (Theo Giấy ủy quyền số 99/GUQ-SPG/18 ngày 10/9/2018).

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1949

Địa chỉ: Số 62/7/47 đường NDC, Phường ML, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại đơn kháng cáo ngày 25/9/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 343/2019/QĐST-DS ngày 11/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do: Tòa án nhân dân Quận 1 đã căn cứ vào điểm e khoản 1 Điều 217, và căn cứ điểm a khoản 3 Điều 23 Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng.

Tại phiên họp phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự của Tòa án nhân dân Quận 1 và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để tiếp tục giải quyết vụ án.

XÉT THẤY:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00579/QSĐĐ/572QĐ-H2000 theo Quyết định số 572/QĐ-UB-QLĐT ngày 02/8/2001 của Ủy ban nhân dân Quận 7 thể hiện 8127m² thuộc thửa đất số 359, 361-2,555-1 tờ bản đồ số 04 PM, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T1.

Ngày 03/10/2008 ông Nguyễn Văn S là người được bà T1, ông T ủy quyền đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 032814 tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh với bên nhận chuyển

nhượng là Công ty Cổ phần tập đoàn Sài Gòn P toàn bộ diện tích 8127m² đất tại các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Theo Hợp đồng đã ký các bên thỏa thuận và thống nhất với nhau về những nội dung cơ bản của hợp đồng như đối tượng, giá cả, phương thức thanh toán. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng đã được xác lập.

Tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2008 các bên thỏa thuận:

“1- Phương thức thanh toán: Thanh toán một lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng.

2- Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.”

Theo nội dung này, tuy các bên có thỏa thuận thanh toán số tiền trên làm một lần nhưng lại không xác định chính xác thời gian nào thực hiện nghĩa vụ trả tiền mà chỉ ghi là sau khi ký hợp đồng chứ không phải ngay sau khi ký hợp đồng nên chỉ có thể xác định thời hạn bị xâm phạm là khi nguyên đơn đã thông báo cho bên kia biết thời hạn phải thực hiện nghĩa vụ hoặc khi nguyên đơn có đơn khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Trong vụ án này, đến ngày 26/11/2016 nguyên đơn mới khởi kiện bị đơn.

Căn cứ vào Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất:

“việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”

Căn cứ vào Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên các bên thỏa thuận: *“Bên B có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền ... Quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu tại Điều 1 được chuyển nhượng cho bên B, kể từ thời điểm bên B thực hiện xong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất”.*

Căn cứ vào Công văn số 376/CNQ7-ĐK ngày 05/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 về việc cung cấp thông tin đối với thửa đất số 356, 361-2, 555-1, tờ Bản đồ số 4, xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè (theo tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc phường Phú Thuận, Quận 7 xác nhận: phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận số 717/QSDĐ ngày 18/3/1995 cho bà Nguyễn Thị T1. Ngày 02/8/2001 bà Tho đã được Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp đổi thành Giấy chứng nhận số 00579/QSDĐ/572QĐ-H2000 theo Quyết định số 572/QĐ-UB-QLĐT ngày 02/8/2001 của Ủy ban nhân dân Quận 7. 03 thửa đất trên hiện không đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7.

Như vậy, có cơ sở xác định cho tới thời điểm này bên B là Công ty Cổ phần tập đoàn Sài Gòn P chưa hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng nêu trên và cho đến thời điểm này thì bà Nguyễn Thị T1 vẫn là người đứng tên chủ sử dụng hợp pháp đối với phần diện

tích đất nêu trên. Từ các chứng cứ trên cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2008 vẫn đang trong giai đoạn thực hiện hợp đồng.

Hội đồng phúc thẩm xét thấy, việc Tòa cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 247 Bộ luật dân sự quy định về thời hiệu khởi kiện tranh chấp liên quan đến hợp đồng là 2 năm tính từ ngày giao kết hợp đồng là ngày 03/10/2008 để xác định thời hiệu khởi kiện đã hết là không đúng.

Mặt khác,

Căn cứ vào Đơn sửa đổi bổ sung đơn kiện ngày 01/10/2018 của nguyên đơn bà Trần Thị Tho yêu cầu Tòa án giải quyết 03 yêu cầu:

Thực hiện hợp đồng ủy quyền số công chứng 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/9/2006.

Thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 032814 ngày 03/10/2008, đối với thửa đất số 359, 361-2, 555-1 tờ bản đồ số 04 PM, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00579/QSDĐ/572QĐ-H2000 do UBND Quận 7 cấp ngày 2/8/2001 diện tích đất 8127 m², chủ sử dụng Nguyễn Thị T1.

Yêu cầu Công ty Cổ phần DTS (nay là Công ty Cổ phần tập đoàn Sài Gòn P) trả cho nguyên đơn số tiền 121.905.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 032814 ngày 03/10/2008.

Căn cứ Thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung) ngày 05/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định:

Căn cứ vào đơn khởi kiện bổ sung Tòa án xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.

Xét thấy, trong Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 343/2019/QĐST-DS ngày 11/9/2019, Tòa cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết tranh chấp Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Riêng yêu cầu đòi lại tài sản thì không xem xét giải quyết trong vụ án này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không xem xét hết các yêu cầu của đương sự. Căn cứ vào điểm b khoản 3 Điều 23 Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn thi hành Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự thì không xác định thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp về đòi lại tài sản. Từ sự phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do căn cứ Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là không đúng, nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên.

Căn cứ khoản 3 Điều 148, Điểm c Khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1.
2. Hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 343/2019/QĐST-DS ngày 11/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để tiếp tục giải quyết vụ án.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.
4. Quyết định phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND TP.HCM;
- THA DS Quận 1;
- TAND Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu (T/.25)

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

Trần Thị Thủy