TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: **765**/2023/QĐPT-DS	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 7 năm 2023*

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 Toạ phiên họp: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Thẩm phán: Ông Tôn Văn Trung

Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan

Thư ký ghi biên bản phiên họp: Bà Nguyễn Long Tiền Nhật

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Thị Kim Nghĩa

Quyết định sơ thẩm số 36/QĐ-ST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân quận BT, đã căn cứ vào Điều 48, 217, 218, 273, 361, 366 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc " Tranh chấp quyền sử dụng đất", giữa:

Nguyên đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Địa ốc BT**

Địa chỉ: 66 Nguyễn Ngọc Phương, Phường 19, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn Đ

Bị đơn: **Bà Nguyễn Thị Ng**

Địa chỉ:79/24 Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Lý do: Sự việc đã được giải quyết bằng Bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại Đơn kháng cáo đề ngày 07/02/2023, Nguyên đơn yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ bỏ Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 36/QĐST-DS ngày 09/01/2023 của Toà án nhân dân quận BT (gọi tắt là TAND quận BT), tiếp tục giải quyết vụ án theo Thông báo Thụ lý vụ án sửa đổi số 0736A/2020/TBTLVA ngày 04/6/2020 của TAND quận BT.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: quyết định sơ thẩm số 36/QĐST-DS ngày 09/01/2023 của TAND quận BT đình chỉ giải quyết vụ án, vì sự việc đã được giải quyết bằng bản án có hiệu

lực. Tuy nhiên bản án số 204/DSPT ngày 30/3/2022 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh chỉ mới xét xử "không chấp nhận khởi kiện của Công ty nhiệm hữu hạn một thành viên Địa ốc BT đòi bà nguyễn Thị Ng trả lại 731,3m^2 đất thuộc các thửa 72, 73, 74, 75, tờ bản đồ 1 Bộ địa chính phường 26 quận BT…."

Trong vụ án này, xem xét đơn kiện theo Thông báo thụ lý số 0736/2020/TLST-DS ngày 04/6/2020, Công ty yêu cầu:

+ Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) 968,8m^2 thuộc thửa 70, 71 và 72, một phần thửa 73, thửa 74, 75 tờ bản đồ 1 phường 26, quận BT, thuộc bằng khoán chế độ cũ số 1239) cho Công ty. Đất do bà Nguyễn Thị Ng lấn chiếm sử dụng. Phía bà Nguyễn Thị Ng khai đất do mua từ ông Hòang Quốc L, nhưng Uỷ ban nhân dân thu hồi đất bồi hòan cho bà Huỳnh Thị N.

+ Tuyên bố vô hiệu giấy chuyển nhượng huê lợi ngày 10/10/1989 từ ông L, bà Ng do vi phạm pháp luật đất đai.

+ Tuyên bố vô hiệu giấy tay cho đất của ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị A lập ngày 15/11/2005 cho bà Ng.

+ Tuyên bố giao dịch mua bán đất giữa bà Ng với các anh em Nguyễn L, Nguyễn Thi V, Nguyễn T, Nguyễn Q là vô hiệu.

Do đó so với bản án dân sự phúc thẩm đã xét xử, thì thửa đất 70, 71 chưa được xét xử. Diện tích chênh lệch từ 731,1m^2 lên thàng 968,8m^2. Và các giao dịch chuyển QSDĐ chưa được xét xử tại Bản án dân sự phúc thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy quyết định đình chỉ giải quyết vụ án sơ thẩm số 36/2023/QĐST-DS ngày 09/01/2023 của TAND quận BT.

XÉT THẤY:

Theo đơn kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên địa ốc BT (*gọi tắt là Công ty*) và Thông báo Thụ lý vụ án sửa đổi, số 0736A /2020 /TBTLVA ngày 04.6.2020 của Toà án nhân dân quận BT (sửa đổi thay thế Thông báo số 0736) - Công ty khởi kiện:

+Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) 968,8m^2 thuộc thửa 70, 71 (gọi tắt là **1**) và 72, một phần thửa 73, thửa 74, 75 tờ bản đồ 1 phường 26, quận BT (**2**) thuộc bằng khoán chế độ cũ số 1239) cho Công ty. Đất do bà Nguyễn Thị Ng lấn chiếm sử dụng.

+ Tuyên bố giao dịch mua bán đất giữa bà Ng với các anh em Nguyễn L, Nguyễn Thi V, Nguyễn T, Nguyễn Q là vô hiệu **(3)**

+Tuyên bố vô hiệu giấy chuyển nhượng huê lợi ngày 10/10/1989 từ ông L, bà Ng do vi phạm pháp luật đất đai (**4)**

+ Tuyên bố vô hiệu giấy tay cho đất của ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị A lập ngày 15/11/2005 cho bà Ng (**5).**

Xét:

+ Khởi kiện yêu cầu (**2**) có bằng khoán 1239 tờ bản đồ 1đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật số 204/2020/DSPT ngày 30/3/2020 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh,

+ Khởi kiện (**1)** các thửa đất số 70, 71 tờ bản đồ 1 phường 26, quận BT, Công ty trình bày: tranh chấp QSDĐ nguồn gốc thuộc bằng khoán 1239 tờ 11 Bình Hòa xã, của ông Hoàng Quốc L và Lê Văn Khắc đứng bộ (*GCN sở hữu ruộng đất số 05/QH/QLRĐ-KT ngày 31/01/1977*) và ông L đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị N; Ủy ban nhân dân quận BT đã bồi thường giá trị cho bà N theo dự án do Công ty làm chủ đầu tư, nhưng sau đó đất bị bà Ng chiếm dụng và tự khai nhận chuyển nhượng từ ông L. Phía bà Nguyễn Thị Ng trình bày: các thửa đất 70, 71, không do bà Ng sử dụng. Đối chiếu các Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, Quyết định giải quyết khiếu nại của Uỷ ban nhân dân quận BT, Văn bản ý kiến của Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh số 2413/BC-STNMT ngày 26/4/2010: thể hiện bà Ng chỉ sử dụng khu đất các thửa 72, 74, 75, một phần thửa 73, tờ bản đồ 1 phường 26 BT; phù hợp khai nhận của bà Ng – thửa 70, 71 bà Ng không thực tế sử dụng. Mặt khác, bằng khoán 1239, tờ bản đồ số 11 Bình xã, không bao gồm các thửa đất số 70, 71 (*Vị trí thông tin tài liệu lưu trữ số 1208/VPĐK-KT ngày 21/01/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).* Như vậy các thửa đất 70, 71 không liên quan đến quá trình Ủy ban bồi hoàn, thu hồi đất của bà Huỳnh Thị N, về sau bị bà Ng chiếm dụng – như Công ty đã trình bày.

Do đó Công ty không có quyền khởi kiện bà Ng QSDĐ các thửa 70,71 tờ bản đồ 1 phường 26, quận BT (bằng khoán chế độ cũ số 1239, tờ số 11 Bình Hòa xã).

+ Khởi kiện (**3, 4, 5**), là các giao dịch chuyển QSDĐ liên quan đến khởi kiện (**3, 4, 5)** thuộc các thửa 72, một phần thửa 73,74,75 tờ bản đồ 1 phường 26 BT, đã đươc Toà án xét xử tại Bản án số 204/2020/DSPT theo hướng bác khởi

kiện đòi công nhận QSDĐ cho công ty TNHH MTV địa ốc BT các thửa 72, một phần thửa 73,74,75 tờ bản đồ 1 phường 26 BT (*Văn bản ý kiến của Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh số 2413/BC-STNMT ngày 26/4/2010)*. Do đó Công ty TNHH MTV địa ốc BT không có quyền khởi kiện **(3, 4, 5)** theo qui định pháp luật.

+ Quyết định rút kháng nghị giám đốc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS ngày 21/10/2022 của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét Quyết định số 36/2023/QĐST ngày 09.01.2023 của TAND quận BT, đình chỉ giải quyết vụ án là đúng; giải quyết trả lại tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn là đúng. Tuy nhiên cần nhận định lại căn cứ đình chỉ giải quyết vụ án theo phân tích trên.

Giữ y phần quyết định của quyết định đình chỉ của TAND quận BT.

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty phải nộp 300.000 đồng.

Căn cứ Điều 314 Bộ luật Tố Tụng Dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Giữ y Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 36/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", giữa:

Nguyên đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Địa ốc BT**

Địa chỉ: 66 Nguyễn Ngọc Phương, Phường 19, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn Đàm

Bị đơn: **Bà Nguyễn Thị Ng**

Địa chỉ:79/24 Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Địa ốc BT phải nộp 300.000 đồng, cấn trừ hết vào phiếu thu số AA/2022/0019364 ngày 13/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

3.Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận BT;
- TAND quận BT ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hiếu