

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:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên họp: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Thu Minh

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 596/2023/QĐST-DS ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ 48, 192, 217, 218, 219 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 256 của Bộ luật Dân sự và Án lệ số 38/2020/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 13/8/2020 và được công bố tại Quyết định số 276/QĐ-CA ngày 02/10/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 857/2023TLST-DS ngày 17/10/2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Hoàng T**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: **2, tổ E, Khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1997.

Địa chỉ: **xóm D, T, huyện T, tỉnh Nghệ An** (văn bản ủy quyền ngày 01/12/2023).

Bị đơn: 1. Ông **Đinh Văn Q**, sinh năm 1942.

2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1948.

Cùng địa chỉ: **2; Khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

Tại đơn kháng cáo ngày 12/12/2023 của nguyên đơn đề nghị hủy quyết định đình chỉ số 596/2023TLST-DS ngày 06/12/2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với lý do “Sự việc đã được giải quyết bằng bản án, đã có hiệu lực pháp luật” theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết theo thẩm quyền.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Hội đồng phúc thẩm xét thấy:

Ngày 03/6/2016 ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà với ông Đinh Văn Q, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 33 với diện tích 279,3m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK 207156 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Q và bà L ngày 03/11/2007, được cập nhật trang 4 ngày 13/6/2016 cho ông H và bà T1, ngày 29/12/2016, bà Đinh Thị Thu T2 ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất nói trên của bà T1 ông H với thời hạn thuê 05 năm sau khi thuê bà T2 đưa cha mẹ là ông Q bà L đến sinh sống tại thửa đất trên. Do bà T2 vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất, bà T3, ông H đã khởi kiện yêu cầu bà T2, cùng những người sinh sống trên đất trả lại diện tích đất và nhà cho thuê.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 113/2023/DS-PT ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên buộc bà Đinh Thị Thu T2, bà Đinh Thị Thanh D1, ông Đinh Văn Q, bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Duy T4, Phan Ngọc Duyên A, Nguyễn Bảo T5, Nguyễn Duy T6 là những người đang sinh sống trên đất phải giao lại căn nhà và đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại 220/46, Khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T1, bản án có hiệu lực xác định quyền sở hữu, sử dụng nhà đất là của ông H và bà T3.

Ngày 02/10/2023, bà Nguyễn Thị Hoàng T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa buộc ông Đinh Văn Q và bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2016 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 33 với diện tích 279,3m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, đồng thời buộc ông Q và bà L phải bàn giao căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa số 10 tờ bản đồ số 33, địa chỉ 220/46; Khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà. Kèm theo đơn khởi kiện bà T nộp cùng các chứng cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết bà T với ông Q, bà L ngày 15/01/2016 (hợp đồng viết tay, không được công chứng, chứng thực), 01 biên bản giao nhận số tiền 6.800.000.000đ thể hiện ông Q và bà L nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2016.

Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ 48, 192, 217, 218, 219 và khoản 2 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 256 của Bộ luật Dân sự và Án lệ số 38/2020/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

thông qua ngày 13/8/2020 và được công bố tại Quyết định số 276/QĐ-CA ngày 02/10/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Quyết định số 596/2023/TLST-DS ngày 06/12/2023, đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số: 857/2023/TLST-DS ngày 17/10/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với lý do “*Sự việc đã được giải quyết bằng bản án, đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án*” chưa giải quyết triệt để vụ án bởi lẽ:

Thứ nhất: Đối tượng khởi kiện của bà **T** trong vụ án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà **T** với ông **Q**, bà **L** ngày 15/01/2016 (hợp đồng viết tay, không được công chứng, chứng thực), Biên bản giao nhận số tiền 6.800.000.000đ. Do đó, cần phải xem xét tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng để xét giao dịch dân sự giữa bà **T** với ông **Q**, bà **L** có tuân thủ các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật hay không? Hay giao dịch đó bị vi phạm dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu được các quy định tại các Điều 122 đến Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 127, 128 và 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Thứ hai: Trong quá trình thu thập chứng cứ nếu xác định được giao dịch trên bị vô hiệu thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết bà **T** với ông **Q**, bà **L** ngày 15/01/2016 sẽ bị tuyên vô hiệu do vi phạm các quy định tại các Điều 127, 128 và 134 Bộ luật dân sự năm 2005 và các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, đồng thời căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015) và hướng dẫn tại điểm a.1 Điều 2.4 Nghị quyết 01/2003/NQ của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Công văn số 01/2017/GĐ- TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ để giải quyết về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Thứ ba: Trong quá trình giải quyết vụ án vụ án “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng*” đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 03/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và Bản án dân sự phúc thẩm số 113/2023/DS-PT ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, thì bà **Nguyễn Thị Hoàng T** không được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên không biết được quyền và lợi ích của mình bị ảnh hưởng, đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm và Toà án cấp phúc thẩm cũng không biết bà **T** có quyền lợi liên quan đến vụ án bị ảnh hưởng, bản thân ông **Q** bà **L** cố tình không cung cấp tình tiết trên cho Toà án. Do đó, đây là tình tiết mới cần được tiếp tục xem xét. Hơn nữa trong vụ án này đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết

giữa bà T với bà L, ông Q trước đó chưa được cơ quan có thẩm quyền xem xét tính hợp pháp theo quy định. Dẫn đến việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoàng T thuộc trường hợp “Sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án” theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192; điểm g, khoản 1, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự để ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Tuy nhiên, cần phải tiếp tục giải quyết vụ án để giải quyết triệt để nội dung tranh chấp, yêu cầu của đương sự.

Do đó, Hội đồng xét phiên họp chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy khách quan Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 596/2023TLST-DS ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ điểm c khoản 5 Điều 314 Bộ luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng T. Hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 596/2023TLST-DS ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

2. Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Tiếp tục được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí kháng cáo tại Biên lai số 0001691 ngày 13/12/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

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

HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

**Thẩm phán
Chủ tọa phiên họp**

Hoàng Thị Thu M

Nguyễn Thị Lệ Trang

Đinh Thị Kiều Lương

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương

HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

**Thẩm phán
Chủ tọa phiên họp**

Hoàng Thị Thu Minh Nguyễn Thị Lệ T7

Đinh Thị Kiều L1