

Số: 720/2023/QĐ-PT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 07 năm 2023

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*Với thành phần Hội đồng phúc thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp:* Bà Nguyễn Thị Kim Cương

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Trần Thị Quỳnh Châu

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên họp:* Bà Phan Thị Liễu – Cán bộ 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 Trần Thị Kim Nghĩa - Kiểm sát viên.

**NHẬN THẤY:**

Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 88/2023/QĐST-DS ngày 23/03/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” giữa:

Nguyên đơn: Ông Vũ Túc T - sinh năm 1958

Địa chỉ liên lạc: 30 Đường S, phường SK, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đại G – sinh năm 1960

Địa chỉ: 229/43 Đường BDT, phường HB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Ông Mai Thanh T – sinh năm 1977

Địa chỉ: 390/5 Đường CMTT phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Tại đơn kháng cáo ngày 05/04/2023 nguyên đơn ông Vũ Túc T trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với nội dung Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 88/2023/QĐST-DS ngày 23/03/2023 của Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do “chưa đủ điều kiện khởi kiện”

Tại phiên họp phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

*Về thời hạn kháng cáo:* Căn cứ khoản 2 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Túc T làm trong hạn luật định.

*Về nội dung kháng cáo:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Túc Tài: Hủy Quyết định đình chỉ số 88/2023/QĐST-DS ngày 23/03/2023 của TAND quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **XÉT THẤY:**

[1] *Về hình thức:* Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Túc T trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

Theo bản tường trình ngày 28/06/2023 Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn ông Mai Thanh T đã xuất cảnh nhưng nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ cho Tòa án nhân dân quận TP và nguyên đơn đã bổ sung yêu cầu khởi kiện là buộc ông Nguyễn Tường A và toàn bộ những người đang cư trú tại nhà số 76/19/5 Đường NS , phường PTH, quận TP phải giao trả nhà đất cho nguyên đơn ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật nên đây là tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có đất tranh chấp nên đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án trên.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/05/2022 thể hiện nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với nhà đất tọa lạc tại số 76/19/5 Đường NS , phường PTH, quận TP và bị đơn ông Mai Thanh T có địa chỉ: 390/5 Đường CMTT, phường SK, Quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 003523/HĐ-CN ngày 06/03/2018 tại văn phòng công chứng ĐVK thể hiện bên nhận chuyển nhượng ông Mai Thanh T thường trú tại 390/5 Đường CMTT, phường SK, Quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ công văn trả lời số 427/QLXNC-P5 ngày 14/02/2023 thể hiện ông Mai Thanh T đã xuất nhập cảnh 05 lần, lần gần nhất xuất cảnh ngày 09/08/2022.

Tòa án nhân dân quận TP thụ lý vụ án số 212/DSST ngày 15/06/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”. Tại thời điểm Tòa án nhân dân quận TP thụ lý vụ án, ông Tòng chưa xuất cảnh.

Tại thời điểm nguyên đơn nộp đơn đã ghi rõ địa chỉ thường trú cụ thể của bị đơn theo địa chỉ được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên

Do đó, căn cứ theo qui định tại điểm a khoản 1 điều 5 và điểm a khoản 2 điều 6 của nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì trường hợp này được xem là cố tình dấu địa

chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 20/03/2023 Nguyên đơn có nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Túc T với ông Mai Thanh T và hủy cập nhật biến động ngày 08/01/2019 đứng tên ông Mai Thanh T; Hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Thanh T với ông Nguyễn Tường A và hủy cập nhật biến động ngày 12/04/2021 đứng tên ông Nguyễn Tường A và buộc ông Nguyễn Tường A và toàn bộ những người đang cư trú tại nhà số 76/19/5 Đường NS , phường PTH, quận TP phải giao trả nhà đất cho nguyên đơn.

Xét, Nguyên đơn và bị đơn phát sinh tranh chấp xuất phát từ hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đây là tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất không phải là tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất nên căn cứ khoản 2 điều 3 của nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì thủ tục hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp không phải là điều kiện khởi kiện vụ án nên không thể xác định là chưa đủ điều kiện khởi kiện.

Từ các nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm phải giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Vì vậy, cần phải hủy quyết định đình chỉ số 88/2023/QĐST-DS ngày 23/03/2023 của TAND quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh và giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo thẩm quyền

[3]. Tại phiên họp, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: hủy Quyết định đình chỉ số 88/2023/QĐST-DS ngày 23/03/2023 của TAND quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. Như đã phân tích nêu trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật, có cơ sở chấp nhận.

[4]. Do đó, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy Quyết định đình chỉ số 88/2023/QĐST-DS ngày 23/03/2023 của TAND quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại Điều 28 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ điểm c Khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 do Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Túc T
2. Hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 88/2023/QĐST-DS ngày 23/03/2023 của Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.
4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
5. Quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

#### **Nơi nhận:**

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận TP;
- Chi cục THADS quận TP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỢP**

**Nguyễn Thị Kim Cương**