

Số: 02/2018/QĐ-PT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 01 năm 2018

**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 Hội đồng phúc thẩm gồm có:*

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên họp:* Ông Vũ Đức Toàn

*Các thẩm phán:*

Bà Phan Thị Liên

Bà Trịnh Thị Ánh

*Thư ký Toà án ghi biên bản phiên họp:* Bà Lê Đoàn Thục Trinh – Thư ký  
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Kiểm sát viên 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 sơ thẩm số  
47/2017/QĐST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2017.

Toà án nhân dân huyện Cần Giờ đã căn cứ vào Điều 186; điểm a Khoản 1  
Điều 192 và điểm g Khoản 1 Điều 217 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:*

1. Ông Nguyễn Tiến V, sinh năm 1959;

2. Bà Trần Thị M, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: 222/222C THĐ, Phường MM, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Cảnh T, sinh năm 1994.

Địa chỉ thường trú: XT, huyện YT, tỉnh Nghệ An.

Địa chỉ liên lạc: 109/23 LQH, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1943;

Địa chỉ: ấp AL, xã TTH, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Võ Thị G, sinh năm 1950.

Địa chỉ: ấp AL, xã TTH, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Võ Thị G, sinh năm 1950.

Địa chỉ: ấp AL, xã TTH, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại đơn kháng cáo ngày 12/10/2017 của ông Nguyễn Cảnh T là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Tiến V, bà Trần Thị M có nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 47/2017/QĐST-DS ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ tiếp tục giải quyết vụ án. Ông T cho rằng Toà sơ thẩm đã xác định sai quan hệ tranh chấp và ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự là không khách quan, không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 70/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/10/2017 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ có nội dung: Toà án nhân dân huyện Cần Giờ ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự là không đúng quy định pháp luật vì trong trường hợp này Toà án phải tiếp tục giải quyết vụ án không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Do đó, kháng nghị đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 47/2017/QĐST-DS ngày 29/9/2017 của Toà án nhân dân huyện Cần Giờ.

Tại phiên họp, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 47/2017/QĐST-DS ngày 29/9/2017 là không đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ kháng nghị, yêu cầu hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 47/2017/QĐST-DS ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, hủy quyết định đình chỉ của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ.

**XÉT THẤY:**

### *1. Về tố tụng:*

Ngày 29/9/2017, Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 47/2017/QĐST-DS. Ngày 12/10/2017, ông Nguyễn Tiến V, bà Trần Thị M làm đơn kháng cáo là còn trong hạn luật định và đã làm thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 20/10/2017, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ ban hành quyết định kháng nghị số 70/QĐKNPT-VKS-DS là đúng thẩm quyền và còn trong thời hạn luật định nên có cơ sở chấp nhận.

### *2. Về nội dung:*

Ngày 08/01/2002, ông Nguyễn Tiến V, bà Trần Thị M có lập giấy thoả thuận mua bán đất với ông Nguyễn Văn K, bà Võ Thị G về việc ông K, bà G đồng ý bán cho ông V, bà M phần đất có diện tích khoảng 1,6ha với giá bán là 330.000.000 đồng/ha tại xã TTH, huyện CG. Khi hai bên thoả thuận việc mua bán thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông V, bà M đã giao cho ông K, bà G số tiền 459.850.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 19/5/2003, ông K, bà G mới được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1756 QSĐĐ/SX.

Ông K, bà G cam kết sau khi làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ chuyển sang tên và bàn giao đất cho ông V, bà M nhưng ông K, bà G đã không thực hiện. Do đó, ông V, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông K, bà G phải thực hiện việc bàn giao đất và thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông V, bà M theo giấy thoả thuận mua bán đất ngày 08/01/2002 đối với phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông K, số vào sổ 1759/QSĐĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 19/5/2003 với diện tích 12.740m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã TTH, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 1 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993 quy định: “*Không được chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp*”, như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đã vi phạm quy định pháp luật do người chuyển nhượng (ông K, bà G) chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn tiến hành chuyển nhượng. Ngoài

ra, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: “*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*”, do đó, giao dịch dân sự giữa các bên trong trường hợp này là giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 127 và Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005. Vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giao dịch dân sự vô hiệu nên căn cứ khoản 2 Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì “*Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 128 và Điều 129 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế*”, do đó, Tòa án sơ thẩm nhận định thời hiệu khởi kiện của vụ án đã hết là không đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy ông V, bà M có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ đã căn cứ vào các Điều 48, 217, 218, 219, khoản 2 Điều 273 và khoản 2 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ vụ án là không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông V, bà M và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ.

### *3. Về án phí*

Ông V, bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, điểm a Khoản 5 Điều 314 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tiến V, bà Trần Thị M và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ.

Hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 47/2017/QĐST-DS ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ thụ lý và xét xử theo trình tự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Tiến V, bà Trần Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông V, bà M tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số AG/2011/05628 ngày 19/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Tp.HCM;
- TAND huyện Cần Giờ;
- Chi cục THADS huyện CG;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

**Vũ Đức Toàn**