TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 28/2024/QĐ-PT	*Bình Dương, ngày 16 tháng 7 năm 2024*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG
Với Hội đồng phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc;

Ông Nguyễn Văn Tài.

Thư ký ghi biên bản phiên họp: Ông Đặng Hùng Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên họp: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

NHẬN THẤY:

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 47/2024/QĐST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã căn cứ vào các Điều 48, 217, 218, 219 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 45/2023/TLST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu", giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông Châu Minh S, sinh năm 1978; địa chỉ: số C, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Châu Minh L, sinh năm 1982; địa chỉ: số D, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2023).

Người đại diện hợp pháp của ông Châu Minh L: Bà Đinh Thị N, sinh năm 1986; địa chỉ: số A, phố T, phường Đ, quận B, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: số H, đường số B, khu B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2024).

- *Bị đơn*:

1. Bà Phan Thị Huỳnh N1, sinh năm 1959;

2. Ông Bùi Văn N2, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: số C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Bùi Tuấn A, sinh năm 1988; địa chỉ: số C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Châu Minh L, sinh năm 1982; địa chỉ: số D, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Châu Minh L: Bà Đinh Thị N, sinh năm 1986; địa chỉ: số A, phố T, phường Đ, quận B, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: số H, đường số B, khu B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2024).

3. Ông Thái Bình M, sinh năm 1988; địa chỉ: số B, ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1967;

5. Bà Trịnh Thị V, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: tổ H, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: số B, đường Đ, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thanh M1 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Tại Đơn kháng cáo đề ngày 13 tháng 5 năm 2024, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Châu Minh S là ông Châu Minh L kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 47/2024/QĐST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên họp phúc thẩm phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên họp trong thời hạn quy định tại Điều 314 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp nguyên đơn ông Châu Minh S là ông Châu Minh L, giữ nguyên quyết định đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm.

XÉT THẤY:

[1] Ngày 14/5/2014, ông Châu Minh S và bà Phan Thị Huỳnh N1 giao kết hợp đồng thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo nội dung hợp đồng thể hiện bên A (bà N1) đồng ý chuyển nhượng cho bên B một phần diện tích đất ngang 05m, dài 83m đất cây lâu năm thuộc tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại thị trấn (nay là phường), thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình

Dương với giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, phương thức thanh toán cụ thể như sau: lần 01 là ngày 14/5/2014 bên B (ông S) đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng ngay sau khi ký thỏa thuận; lần 02 hai bên ra phòng công chứng ký hồ sơ chuyển nhượng sang tên thửa đất nói trên, bên B thanh toán tiếp 90% trên tổng diện tích thửa đất nói trên và lần 03 bên B nhận sổ đỏ thanh toán hết 100% số tiền. Ngoài ra, ông S và bà N1 thỏa thuận, bên A có trách nhiệm bàn giao mặt bằng để bên B làm đường lưu thông từ khi ký hợp đồng đặt cọc, bên B có trách nhiệm cung cấp đầy đủ giấy tờ cho bên A làm sổ đỏ; trong thời gian nhận cọc, bên A không bán thì phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc của bên B và các khoản chi phí san lấp mặt bằng, cơ sở hạ tầng, đường bê tông, cống,... cho bên B, ngược lại bên B không mua thì phải mất số tiền cọc cho bên A; bên A cam kết giao mặt bằng để bên B san lấp mặt bằng, làm đường đi và lưu thông đến khi ra được sổ đỏ cho bên B.

[2] Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông S đã nhận đất, vào năm 2015 thì ông S thực hiện việc san lấp và đổ bê tông để làm đường đi, xây tường rào xung quanh khu đất và hiện trạng diện tích đất ông S tranh chấp là lối đi bê tông san lấp. Điều này chứng minh, bà N1 đã thực hiện việc bàn giao đất cho ông S đúng như thỏa thuận mà hai bên đã giao kết. Theo thỏa thuận, ông S thanh toán 90% số tiền còn lại khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, hai bên chưa ký chuyển nhượng như thỏa thuận thì ngày 08/4/2015, ông Châu Minh L (em trai ông S) ký với bà Phan Thị Huỳnh N1 *"giấy đưa tiền lần 2"*. Theo nội dung *"giấy đưa tiền lần 2"* thể hiện ông L đưa thêm số tiền 100.00.000 đồng, tổng số tiền là 300.000.000 đồng, đưa tổng là 170.000.000 đồng, còn lại 130.000.000 đồng đến hai tháng sau trả hết số tiền trên thì ra làm công chứng sang sổ cho ông L. Như vậy, trước khi ông L giao bà N1 số tiền 100.000.000 đồng thì trước đó đã có việc giao số tiền 20.000.000 đồng. Theo trình bày của ông S, ông S nhờ ông L giao số tiền 100.000.000 đồng cho bà N1. Như vậy, *"giấy đưa tiền lần 2"* là giữa ông L và bà N1 trên cơ sở ông L giao tiền thay ông S mà không là thỏa thuận giữa ông S và bà N1. Bà N1 và ông S không thỏa thuận nào khác thay thế cho phương thức thanh toán tại hợp đồng thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014. Bà N1 có nhận tiền từ ông S, giao đất cho ông S nhưng đến năm 2016 bà N1 lại tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Bùi Tuấn A, trong đó có phần đất mà bà N1 đã bàn giao cho ông S và ông S thực tế đã quản lý, sử dụng và đầu tư san lấp làm lối đi. Căn cứ theo thỏa thuận tại hợp đồng thì hai bên không thỏa thuận thời hạn cuối cùng để thực hiện hợp đồng nên quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng vẫn chưa chấm dứt. Vì vậy, thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng trên vẫn còn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời hiệu đã hết và đình chỉ giải quyết vụ án theo điểm 3 khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự là không có căn cứ.

[3] Ngoài ra, trong vụ án này, nguyên đơn có yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Huỳnh N1 và ông Bùi Tuấn A đã được Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) công chứng số 10562, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2016 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự quy định *"Đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 và Điều 124 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 cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu trên là không có căn cứ.

[4] Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Châu Minh S là ông Châu Minh L.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Căn cứ Điều 148, điểm c khoản 5 Điều 314 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Châu Minh S là ông Châu Minh L.

2. Hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 47/2024/QĐST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Châu Minh S không phải chịu. Hoàn trả cho ông Châu Minh S số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001454 ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông Châu Minh L nộp thay).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết