TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 14/2025/QĐ-PT	*Tây Ninh, ngày 25 tháng 12 năm 2025*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- Với Hội đồng phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Bà Hoàng Thị Thúy Lành

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên họp: ông Bùi Quốc Việt, *Kiểm sát viên.*

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 89/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh đã căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 220/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 về việc "*Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa:

Nguyên đơn: Bà Cao Thị Bạch H, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp Xóm Mới 1, phường Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Đặng Vĩnh N, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp Gò Ngãi, xã Phước Chỉ, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 18-6-2025).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; địa chỉ: 104/33, Nguyễn Thị Tiểu, ấp 4, xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh.

Lý do đình chỉ: tranh chấp giữa bà H và bà L đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2018 liên quan đến thửa đất số 1639 đã được giải quyết bằng Bản án có hiệu lực pháp luật số 177/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của TAND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Tại đơn kháng cáo ngày 22 tháng 8 năm 2025 nguyên đơn bà Cao Thị Bạch H kháng cáo yêu cầu hủy quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 89/2025/QĐST-DS ngày 12/8/2025 của TAND khu vực 12 – Tây Ninh với lý do: Không đồng ý với việc đình chỉ giải quyết vụ án trên.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến về

việc giải quyết kháng cáo:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên họp phúc thẩm. Tại phiên họp, Hội đồng phúc thẩm, Thư ký phiên họp thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Xuất phát từ việc bản án số 177/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của TAND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/10/2018 giữa bà H và bà L có hiệu lực. Hiện bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đất sử dụng. Tuy nhiên, bà H cho rằng bà L chưa thanh toán cho bà số tiền chuyển nhượng đất 450.000.000 đồng nên bà H khởi kiện yêu cầu bà L trả số tiền chuyển nhượng đất 450.000.000 đồng và lãi chậm trả là tranh chấp về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng.

Ngày 22/4/2025 TAND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là TAND khu vực 12 – Tây Ninh) thông báo về việc thụ lý vụ án số 220/TB-TLVA, xác định quan hệ pháp luật *"Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* (BL 13) và Tại quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 89/2025/QĐST-DS ngày 12/8/2025 của TAND khu vực 12 – Tây Ninh lại đình chỉ giải quyết vụ án với quan hệ *"Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Bởi lẽ, theo đơn khởi kiện (BL 12) và đơn khởi kiện bổ sung (BL 63) bà H yêu cầu bà L trả lại số tiền chuyển nhượng đất 450.000.000 đồng và lãi chậm trả kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 08/10/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án. Nên bản chất của vụ án này là bà H khởi kiện bà L yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Do đó, cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hợp đồng"*.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, dẫn đến việc áp dụng căn cứ pháp luật giải quyết vụ án chưa chính xác và đình chỉ giải quyết vụ án với lý do vụ án đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật là chưa đúng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Nên bà H (nguyên đơn) kháng cáo yêu cầu hủy quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 89/2025/QĐST-DS ngày 12/8/2025 của TAND khu vực 12 – Tây Ninh là phù hợp quy định Điều 351, 357, 440 BLDS.

Ngoài ra, về hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án, quyết định đình chỉ không nêu bà Cao Thị Bạch H có quyền khởi kiện lại vụ án hay không là chưa đúng quy định khoản 1 Điều 218 BLTTDS.

Từ những phân tích trên, căn cứ điểm c, khoản 5 Điều 314 BLTTDS đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Bạch H.

XÉT THẤY:

Kháng cáo của bà Cao Thị Bạch H hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo:

Theo Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật số 177/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của TAND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh giải quyết tranh chấp về *"yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*, giữa nguyên đơn bà Cao Thị Bạch H với bị đơn Nguyễn Thị L. Bản án tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-10-2018, giữa bà H và bà L đối với phần đất diện tích 568,2 m², thuộc thửa 1639, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay thuộc phường G, tỉnh Tây Ninh). Bản án số 177/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực nhưng lại không xem xét các nội dung khác của hợp đồng: Giá chuyển nhượng, việc giao đất, giao tiền đã hoàn thành hay chưa.

Tại đơn khởi kiện của vụ án thụ lý số 220/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025, bà H cho rằng bà L chưa thanh toán cho bà số tiền chuyển nhượng đất 450.000.000 đồng nên bà H khởi kiện yêu cầu bà L trả số tiền chuyển nhượng đất 450.000.000 đồng và lãi chậm trả. Như vậy, các bên tranh chấp về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng đất (Một trong các nội dung của hợp đồng). Ngày 22/4/2025 TAND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là TAND khu vực 12 – Tây Ninh) thông báo về việc thụ lý vụ án số 220/TB-TLVA, xác định quan hệ pháp luật *"Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Tại quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 89/2025/QĐST-DS ngày 12/8/2025 của TAND khu vực 12 – Tây Ninh đình chỉ giải quyết vụ án với quan hệ*"Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* nhưng lại xác định yêu cầu của bà H là đã được giải quyết trong Bản án số 177/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 là chưa đánh giá hết nội dung, tình tiết vụ án. Nội dung khởi kiện của bà Cao Thị Bạch H về việc trả tiền chuyển nhượng đất chưa được giải quyết tại Bản án số 177/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của TAND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét toàn diện Bản án số 177/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của TAND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, dẫn đến việc đình chỉ giải quyết vụ án với lý do vụ án đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật là chưa đúng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. bà H kháng cáo yêu cầu hủy quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 89/2025/QĐST-DS ngày 12/8/2025 của TAND khu vực 12 – Tây Ninh là có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị huỷ quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự là có căn cứ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo Cao Thị Bạch H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Căn cứ vào Điều 314 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị Bạch H

2. Huỷ Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 89/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

3. Chuyển vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 220/2025/QĐST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024 về việc "*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa:

Nguyên đơn: Bà Cao Thị Bạch H, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp X, phường G, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Đặng Vĩnh N, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp G, xã P, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 18-6-2025).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; địa chỉ: 1, Nguyễn Thị T, ấp D, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cho Toà án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh tiếp tục giải quyết theo thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Cao Thị Bạch H được miễn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên không tuyên hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà H.

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

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 12 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Hoàng Thị Thúy Lành

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

Lê Thị Kim Nga - Huỳnh Thị Hồng Vân **Hoàng Thị Thúy Lành**