

Số: **61/2025/QĐ-PT**

*Đồng Nai, ngày 07 tháng 3 năm 2025.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

**Với Hội đồng phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Ông Trần Phương Đông

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên

Ông Vũ Thế Phương

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 74/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024.

Toà án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã căn cứ vào các Điều 48, 217, 218, 219 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và xét thấy “nguyên đơn không thanh toán tạm ứng phí/thanh toán phí thẩm định giá tài sản cho Công ty TNHH T9” nên đã ban hành Quyết định số 74/2024/QĐST-DS ngày 27/6/2024, Quyết định chỉ giải quyết vụ án dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn T, sinh năm 1958; địa chỉ: Số F, Đường số F, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 24-10-2011):* Ông Trịnh Ngọc H, sinh năm 1954; địa chỉ: Số A, đường N, Khu phố D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; số điện thoại: 0903 909 900.

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1932 (đã chết).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Đ:*

1. Ông Đoàn Văn T1, sinh năm 1953 (đã chết)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông T1:* Bà Võ Thị H1, sinh năm 1958; ông Đoàn Lê B, sinh năm 1976; bà Đoàn Lê Hồng N, sinh năm 1981; ông Đoàn Lê Quốc C, sinh năm 1984; ông Đoàn Lê Hồng P, sinh năm 1987; bà Đoàn Lê Ngọc D, sinh năm 1993; ông Đoàn Lê Quốc B1, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Đoàn Ngọc T2, sinh năm 1955; địa chỉ: Số B, Đường A, Khu phố C, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Đoàn Ngọc H2, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà Đoàn Ngọc L, sinh năm 1967; bà Đoàn Ngọc M, sinh năm 1957; ông Đoàn Văn T3, sinh năm 1964; bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1959; ông Đoàn Lê Thanh P1, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà M, ông T3, bà H3, ông P1 (Văn bản ủy quyền ngày 23-4-2022):* Ông Tôn Đức T4, sinh năm 1992; địa chỉ: C, Đường N, khu đô thị D, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Đoàn Ngọc L, sinh năm 1967; bà Đoàn Ngọc M, sinh năm 1957; ông Đoàn Văn T3, sinh năm 1964; bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1959; ông Đoàn Lê Thanh P1, sinh năm 1993; bà Đoàn Lê Thị Ngọc T5, sinh năm 1991; bà Tống Ngọc N1, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Hồ Thanh T6, sinh năm 1990; ông Hồ Văn G, sinh năm 1964; bà Trần Thị M1, sinh năm 1964; ông Hồ Thanh P2, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà M, ông T3, bà H3, ông P1, bà T5, bà N1, bà T6, ông G, bà M1, ông P2 (Văn bản ủy quyền ngày 20-4-2022, 23-4-2022 và 20-6-2022):* Ông Tôn Đức T4, sinh năm 1992; địa chỉ: C, Đường N, khu đô thị D, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Phạm Đình K, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Huỳnh Công Đ1, sinh năm 1922 (đã chết)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Đ1:*

Ông Huỳnh Văn T7, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ A, ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà Huỳnh Thị H4, sinh năm 1957 và bà Huỳnh Thị Kim M2, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ A, khu V, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

5. Ủy ban nhân dân huyện N; địa chỉ: Khu T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 462/QĐ-VKS-DS ngày 09/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch quyết định kháng nghị Quyết định đình chỉ vụ án dân sự số 74/2024/QĐ-DS ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch theo hướng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy Quyết định nêu trên do vi phạm thủ tục tố tụng với lý do: Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nhưng tòa án chưa xác minh làm rõ lý do vì sao đương sự chưa tiếp tục đóng chi phí tố tụng để đánh giá chứng cứ là vi phạm Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự;

### **XÉT THẤY:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Văn bản kháng nghị phúc thẩm số 462/QĐ-VKS-DS ngày 09/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm;

- Do cần làm rõ một số nội dung liên quan đến kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có triệu tập một số đương sự (nguyên đơn, bị đơn và tạm ngừng phiên họp để lấy ý kiến của Công ty T9) theo quy định tại Điều 314 Bộ luật Tố tụng dân sự để nghe ý kiến của họ trước khi ra Quyết định;

[2] Về nội dung kháng nghị phúc thẩm số 462/QĐ-VKS-DS ngày 09/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, Hội đồng phúc thẩm xác định:

- Quá trình đo đạc và thẩm định giá, ông Trịnh Ngọc H là đại diện cho nguyên đơn đã tạm ứng chi phí đo đạc 5.000.000đ (năm triệu đồng) và các bên đương sự thống nhất lựa chọn Công TNHH tư vấn và thẩm định giá Cityland thẩm định giá. Tuy nhiên, sau khi có kết quả thẩm định, đo đạc tại chỗ và các đương sự nhận được Bản đồ địa chính số 3333/2023 ngày 30/11/2023 trích lục, đo hiện trạng thửa đất 391 tờ bản đồ số 44 xã P thấy thực trạng không đúng nên ngày 18/12/2023, ông Tôn Đức T4 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người liên quan có ý kiến bằng văn bản không đồng ý với Bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất vì chỉ dẫn không đúng,

không có máy móc đo đạc chính xác (tại phiên họp, ông Tôn Đức T4 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi ý kiến thống nhất);

- Ngày 18/12/2023, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch có Thông báo 1071/TB – TA yêu cầu ông Trịnh Ngọc H phải đóng chi phí thẩm định giá là 16.500.000đ (mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng), nếu trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo không đóng mà không có lý do chính đáng sẽ đình chỉ vụ án;

- Đến ngày 08/3/2024, ông Trịnh Ngọc H có ý kiến bằng văn bản yêu cầu Tòa án xem xét lại ranh đất, không đồng ý với Bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất trên vì bản vẽ xác định ranh đất không đúng với thực tế các bên tranh chấp;

- Đến ngày 18/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch có Công văn 333/TA yêu cầu Công ty TNHH T9 trả lời về việc nguyên đơn đóng tạm ứng chi phí thẩm định giá hay chưa;

- Ngày 19/6/2024, Công ty TNHH T9 có văn bản trả lời: “Tính thời điểm ngày 18/6/2024, khách hàng chưa thanh toán tạm ứng phí thẩm định giá tài sản và C1 cũng chưa thu được tạm ứng phí thanh toán phí thẩm định giá tài sản tại thửa đất 391, 392 tờ bản đồ 44 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với lý do: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (khách hàng yêu cầu thẩm định giá) là ông Trịnh Ngọc H đề nghị chờ chưa thực hiện thẩm định giá vì đang làm việc với Tòa án để thống nhất bản vẽ Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N2 lập do có sự sai lệch, chồng lấn ranh so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp”;

- Tại Bản giải trình ngày 28/02/2025, ông Nguyễn Nhật T8 – Thẩm định viên của Công ty TNHH T9 xác định: “Sau khi phía Công ty phân công tôi phụ trách thẩm định định giá hồ sơ nêu trên nhưng do ông H không cung cấp trước hồ sơ pháp lý liên quan nên hiện tại giữa các bên chưa chính thức ký hợp đồng do ông H phản hồi chờ làm rõ phần đất lấn ranh”;

*Từ những nội dung nêu trên thể hiện:*

- Các đương sự không thống nhất với việc đo đạc, trích lục thửa đất và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ đồng ý đóng chi phí thẩm định giá khi tiến hành đo đạc lại;

- Giữa Công ty T9 và nguyên đơn chưa chính thức ký Hợp đồng thẩm định giá (theo tinh thần văn bản số 0708.1/2023/CV-CITYLAND/SG ngày 31/7/2023 với phí thẩm định giá 16.500.000đ và phương thức thanh toán: Đợt 1 thanh toán 50%

phí ngay khi ký Hợp đồng và đợt 2 thanh toán 50% phí còn lại ngay khi nhận được chứng thư thẩm định giá) nhưng Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch vẫn cho đại diện Công ty T9 tham gia việc xem xét, thẩm định giá vào ngày 08/11/2023 là chưa đúng;

- Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch ra Thông báo 01 lần về việc nộp chi phí tố tụng, chưa làm rõ vì sao nguyên đơn chưa nộp chi phí thẩm định giá diện tích đất tranh chấp, chưa có văn bản nhắc nguyên đơn nộp chi phí thẩm định giá sau khi đại diện theo ý quyền của nguyên đơn xin xem xét đo đạc lại ngày 08/3/2024 mà chỉ dựa vào văn bản của Công ty T9 và thẩm định giá T9 trả lời chưa nộp phí thẩm định giá để làm căn cứ đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 BLTTDS năm 2017 là chưa chính xác (mặc dù nguyên đơn đã nộp 01 phần chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ - năm triệu đồng).

[3] Tại phiên họp, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ đề nghị Hội đồng hợp xét áp dụng điểm c khoản 5 Điều 314 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để tiếp tục giải quyết vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào điểm c khoản 5, khoản 6 Điều 314 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Chấp nhận kháng nghị phúc thẩm số 462/QĐ-VKS-DS ngày 09/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 74/2024/QĐST-DS ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch để tiếp tục giải quyết vụ án.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H.Nhơn Trách;
- TAND H.Nhơn Trách;
- Cơ quan THA.DS H.Nhơn Trách;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Phương Đông**