

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 199/2025/QĐ-PT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đồng Nai, ngày 22 tháng 5 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH
GIẢI QUYẾT VIỆC KHÁNG CÁO 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 Nguyễn Xuân Quang;

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Phương;

Bà Nguyễn Thị Kim Liên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên họp: Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số: 373/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024;

Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ vào điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số: 198/2019/TLST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2019, về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”, giữa:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Chí N, sinh năm 1976;

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Số G B, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Đức N1, sinh năm 1999; địa chỉ: Xóm Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (có mặt).

2. Ông Phan Thanh P, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Thôn G, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số A T, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Việt T – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ liên hệ: Công ty L2, Số A T, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp T, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Nơi cư trú: Số F đường G, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Nguyễn Minh P1, sinh năm 1989; hoặc bà Lê Hoàng Y, sinh năm 1997 hoặc bà Trương Anh Thư S năm 1998 (giấy ủy quyền ngày 14-5-2025).

Cùng địa chỉ: P, lầu I, Tòa nhà S, Số A N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh H – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: P, Lầu A, Số C T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Văn phòng C1.

Địa chỉ: A, Khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T1 – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: Số C H, quận H, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T2, Lô B đường C, KCN T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Tại đơn kháng cáo ngày 01-11-2024 của ông Nguyễn Đức N1; nội dung kháng cáo: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bỏ quyết định đình chỉ giải quyết vụ án, giao cho Tòa sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật; với lý do: Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng quy định của pháp luật.

XÉT THẤY:

[1] Về kháng cáo.

Kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức N1 trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên việc kháng cáo hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung.

Nguyên đơn ông Nguyễn Chí N và bà Nguyễn Thị Mỹ L khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Yêu cầu hủy hoặc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí N, bà Nguyễn Thị Mỹ L với ông Nguyễn Mạnh

C do Văn phòng C1, 4630, 4631, 4632, 4633, 4634, 3635 ngày 06/9/2013 là vô hiệu.

+ Trường hợp không trả được quyền sử dụng đất thì yêu cầu ông Nguyễn Mạnh C và Văn phòng C1, Ngân hàng TMCP Đ phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất là 250.000.000.000đ (hai trăm năm mươi tỷ đồng). Yêu cầu Văn phòng C1 phải xin lỗi công khai ông N và bà L.

Xét thấy:

2.1. Về việc xác lập giao dịch và hiệu lực của hợp đồng:

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí N, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Mạnh C được Văn phòng C1 chứng thực số 4628, 4630, 4631, 4632, 4633, 4634, 3635 ngày 06/9/2013; tại thời điểm chứng thực các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; đã được Công chứng viên giải thích quyền và nghĩa vụ, ký tên, lăn tay điểm chỉ vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cũng thừa nhận chữ ký chữ viết trong các hợp đồng là của mình nên không có căn cứ cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng là bị lừa dối hoặc bị ép buộc.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, quyền sử dụng đất các bên chuyển nhượng được công chứng trong hợp đồng đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ để đảm bảo khoản vay cho bên thứ ba; sau đó, đã được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đã xóa đăng ký thế chấp trước khi tiến hành công chứng hợp đồng; các quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng không bị kê biên theo Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003, không bị áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện giao kết hợp đồng theo quy định của Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự. Sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, bên mua là ông Nguyễn Mạnh C đã giao tiền và thực hiện việc đăng ký biến động và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 6/2014. Như vậy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực tại thời điểm ông C nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 146 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ.

2.2. Về thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ và thời hạn:

Đây là tranh chấp về hợp đồng nên không thuộc các trường hợp “Không áp dụng thời hiệu” theo quy định tại Điều 155 của Bộ luật Dân sự. Kể từ khi xác lập giao dịch của hợp đồng và hợp đồng có hiệu lực pháp luật; bị đơn ông C cũng đã nhận đất quản lý và xây tường bao quanh đất và nguyên đơn không có tranh chấp hoặc khiếu nại gì về hợp đồng chuyển nhượng đã xác lập giữa các bên cũng như việc xây dựng trên đất. Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều

688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp thì thời hiệu được áp dụng theo quy định của Bộ luật này; theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 “*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.*”. Đến ngày 12-10-2018, ông N, bà L mới nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa là hết thời hiệu. Nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ, chứng minh thuộc trường hợp “*Thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự*” quy định tại Điều 156 và “*Bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự*” quy định tại Điều 157 của Bộ luật Dân sự.

Hồ sơ vụ án và nội dung kháng cáo không có tài liệu, chứng cứ chứng minh các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự khác hoặc nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ ba hoặc bị đe dọa, ép buộc.

2.3. Về yêu cầu kháng cáo:

Như đã nhận định ở phần 2.1 và 2.2; các nội dung cho rằng hợp đồng bị lừa dối, ép buộc hoặc giả tạo là không có cơ sở chấp nhận. Đối với ý kiến cho rằng giá trị trên hợp đồng tại thời điểm xác lập không đúng với giá trị thực tế chuyển nhượng. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng là sự thỏa thuận giữa các bên, trong đó có thỏa thuận về giá chuyển nhượng; các bên có thể thỏa thuận giá thấp hơn thực tế để nhằm giảm các khoản phí, thuế; nhưng khi tiến hành đăng ký biến động đất đai, nếu giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá đất do Nhà nước ban hành thì cơ quan thuế sẽ xác định giá đất theo quy định của Nhà nước tại thời điểm chuyển nhượng để làm cơ sở tính thuế và phí theo quy định. Do đó, đây không phải là căn cứ làm cho hợp đồng không thể thực hiện hoặc không có hiệu lực. Sau khi giải quyết kháng cáo quyết định đình chỉ, Hội đồng mở phiên họp sẽ có văn bản đề nghị Cơ quan Thuế xem xét, giải quyết theo quy định.

2.4. Kết luận:

Như vậy, kể từ thời điểm ký các hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Văn phòng C1 (ngày 06-9-2013) đến ngày nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (18-10-2018) thì thời hiệu để yêu cầu Tòa án giải quyết đã hết; đến ngày 18-7-2023, bị đơn ông Nguyễn Mạnh C có yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi có bản án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên quyết định đình chỉ của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về căn cứ đình chỉ giải quyết vụ án.

[3] Các vấn đề khác.

Quyết định đình chỉ vụ án của cấp sơ thẩm có nhiều sai sót về chính tả, câu thả trong hành văn và áp dụng pháp luật nên cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Khi đình chỉ giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm phải giải quyết các vấn đề có liên quan, hậu quả của việc đình chỉ. Số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ 5.032.000 đồng khi đình chỉ giải quyết vụ án nguyên đơn phải chịu nhưng cấp sơ thẩm không giải quyết là có thiếu sót. Đối với trường hợp đình chỉ theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì người yêu cầu phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do đó, cấp phúc thẩm sửa một phần quyết định của cấp sơ thẩm về chi phí tố tụng; nguyên đơn là người yêu cầu nên phải chịu theo quy định tại khoản 5 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết kháng cáo tại phiên họp.

Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị hủy quyết định đình chỉ không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí.

Quyết định đình chỉ bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào điểm b khoản 5 Điều 314 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Sửa một phần Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số: 373/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về chi phí tố tụng.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

2.1. Về án phí:

Ông Nguyễn Chí N, bà Nguyễn Thị Mỹ L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông Nguyễn Chí N, bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004874 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

2.2. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Chí N, bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu số tiền 5.032.000 đồng (năm triệu không trăm ba mươi hai nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ,

đo đạc. Ông N, bà L đã nộp đủ theo biên bản quyết toán chi phí tố tụng ngày 10-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Nguyễn Thị Kim L1 – T3

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;
- Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;
- Lưu: hồ sơ vụ án; Tòa chuyên trách, Văn phòng, Thẩm phán.

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

Nguyễn Xuân Quang