

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

Với Hội đồng phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Ông Nguyễn Thế Hồng.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà.

Bà Sơn Nữ Phà Ca.

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 49/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long

Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long đã căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 217, điểm a khoản 1 Điều 192 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*: Bà Trần Thị E, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Danh Thanh H, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp B, Cầu S, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp B, Cầu S, xã B, tỉnh Vĩnh Long); là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2024).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Tí H1, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long).

Tại đơn kháng cáo ngày 19/8/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị E là ông Danh Thanh H yêu cầu hủy bỏ Quyết định đình chỉ số 49/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long và tiếp tục giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trần Thị E và bị đơn bà Nguyễn Thị Tí H1 theo quy định của pháp luật với lý do Quyết định đình chỉ nêu trên đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị E.

XÉT THẤY:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Danh Thanh H kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Trần Thị E khởi kiện bà Nguyễn Thị Tí H1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 6/3/2024 đối với thửa đất số 399, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long), diện tích 300m².

Theo bà E, sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long), bà E đã nộp hồ sơ chuyển nhượng thửa đất nêu trên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì Chi nhánh cho biết Tòa án đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất này vì ông Lê Tuấn A có yêu cầu Tòa án áp dụng với lý do bà H1 đang nợ tiền vay của ông Lê Tuấn A.

Bà H1 thống nhất hoàn toàn với lời trình bày trên của bà E và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà E, cụ thể, bà đồng ý tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long đình chỉ giải quyết vụ án vì cho rằng bà E không có quyền khởi kiện (thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự).

[2.2] Xét thấy: Việc chuyển nhượng của các đương sự được xác lập vào ngày 6/3/2024. Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai 2013 (tại thời điểm xác lập giao dịch) thì “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”.

Như vậy, hợp đồng của các bên đã được công chứng, tức là có hiệu lực ràng buộc các bên. Việc bà H1 không thể thực hiện thủ tục đăng ký sang tên hoàn tất giao dịch do tài sản bị phong tỏa làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà E. Vì vậy, bà E có quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà E không có quyền khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không thuộc các trường hợp được hướng dẫn tại Điều 2 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án:

“Người khởi kiện không có quyền khởi kiện là cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

1. Cơ quan, tổ chức, cá nhân không thuộc một trong các chủ thể quy định tại Điều 186, Điều 187 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

a) Cơ quan, tổ chức, cá nhân không thuộc một trong các chủ thể quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là trường hợp người làm đơn khởi kiện không nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chính mình hoặc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân mà mình là người đại diện hợp pháp;

b) Cơ quan, tổ chức, cá nhân không thuộc một trong các chủ thể quy định tại Điều 187 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là trường hợp người làm đơn khởi kiện không thuộc trường hợp theo quy định của pháp luật có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, lợi ích công cộng và lợi ích của Nhà nước.

...

2. Yêu cầu khởi kiện của cơ quan, tổ chức, cá nhân không cần xác minh, thu thập chứng cứ cũng đủ căn cứ kết luận là không có việc quyền và lợi ích hợp pháp của họ bị xâm phạm hoặc cần bảo vệ.”

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng phúc thẩm nhận thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Trần Thị E và bị đơn bà Nguyễn Thị Tí H1 là không phù hợp nên cần phải hủy và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để tiếp tục giải quyết vụ án.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần xem xét trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà E và bà H1 có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 6 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị E là ông Danh Thanh H kháng cáo là có căn cứ nên có cơ sở để chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng phúc thẩm nên được chấp nhận.

Căn cứ vào điểm c khoản 5 Điều 314 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Danh Thanh H.

Hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 49/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long để tiếp tục giải quyết vụ án.

2. Về án phí: Nguyên đơn bà Trần Thị E không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC + VKSNDTC: 02;
- TANDTCHCM: 01;
- VCT&KSXXPT: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND KV8: 01;
- THADS TVL: 01;
- Phòng THADS KV8: 01;
- Đương sự: 3;
- Lưu VP: 01;
- Phòng KTNV&THA: 01;
- Lưu: 04.

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

Nguyễn Thế Hồng