Thông qua công tác kiểm sát giải quyết theo thủ tục phúc thẩm vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn anh Nguyễn Tiến Thanh và chị Phan Thị Bình với bị đơn ông Phan Duy Yên và bà Trần Thị Tình, đều trú tại Thôn 2, xã Sơn Thọ, huyện Vũ Quang, tỉnh Hà Tĩnh, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh thấy quá trình giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về việc đánh giá chứng cứ, dẫn đến nội dung giải quyết vụ án không chính xác, bị cấp phúc thẩm sửa án, cụ thể:

**I. Nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm:**

Năm 2011 anh Nguyễn Tiến Thanh, chị Phan Thị Bình đã mua của ông Phan Duy Yên thửa đất có diện tích 640,3m 2thuộc thôn 2, xã Sơn Thọ, huyện Vũ Quang với giá 350.000.000 đồng, diện tích đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường mòn Hồ Chí Minh dài 12m, phía Nam giáp đất ông Phan Duy Yên tính từ tâm đường mòn chiều sâu 60,2m, phía Tây giáp đất ông Phan Duy Yên 12m, phía Bắc giáp đất ông Cảnh. Mọi thủ tục mua bán đất đã thỏa thuận, ông Yên chịu trách nhiệm làm giấy tờ, hồ sơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc nào có bìa anh Thanh trả hết tiền cho ông Yên. Năm 2012 gia đình ông anh đặt cọc 100.000.000 đồng và xây dựng nhà trên thửa đất hai bên đã thỏa thuận, đến tháng 11/2013 thì dọn về ở tại thửa đất đó. Năm 2015 ông Yên giao cho anh Thanh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 155302 do UBND huyện Vũ Quang cấp ngày 12/2/2015 mang tên anh Nguyễn Tiến Thanh và chị Phan Thị Bình và anh Thanh đã thanh toán tiền đầy đủ số tiền còn lại cho ông Yên. Trên thửa đất anh Thanh nhận chuyển nhượng hai gia đình chỉ mới thỏa thuận cắm mốc để xây hàng rào vào năm 2013; còn chiều sâu thì hai gia đình chưa cắm mốc vì ông Yên còn một số cây cối chưa giải tỏa. Theo anh Thanh, quá trình sử dụng đất, ông Yên đã tự ý xây hàng rào vào phần đất của anh Thanh chiều sâu 7,6 m, rộng 12m tổng 91,2 m 2. Nên anh Thanh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Duy Yên trả lại phần đất đã lấn chiếm, dỡ bỏ hàng rào và hố chứa rác trên đất của gia đình anh; buộc ông Phan Duy Yên bồi thường thiệt hại số ngày công của anh Thanh trong thời gian đi khiếu nại, khiếu kiện là 1.500.000 đồng.

Ông Phan Duy Yên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc anh Nguyễn Tiến Thanh, chị Phan Thị Bình phải trả lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 548,6m 2đất là 250.000.000 đồng và tiền chưa trả đối với diện tích đất tăng thêm 88m 2là 56.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm đã quyết định:

- Buộc ông Phan Duy Yên, bà Trần Thị Tình trả lại phần đất 88m 2thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ 59 ở Thôn 2, xã Sơn Thọ, huyện Vũ Quang, tỉnh Hà Tĩnh cho anh Nguyễn Tiến Thanh, chị Phan Thị Bình và buộc ông Phan Duy Yên, bà Trần Thị Tình phải di dời toàn bộ cây cối, móng, hàng rào, hố chứa rác, phần mái che nhà xưởng và toàn bộ vật dụng ra khỏi phần đất 88m 2nói trên.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của  ông Phan Duy Yên, bà Trần Thị Tình về việc buộc anh Nguyễn Tiến Thanh, chị Phan Thị Bình phải trả lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 548,6m 2đất là 250.000.000 đồng và tiền chưa trả đối với diện tích đất tăng thêm 88m 2là 56.000.000 đồng.

Vụ án đã được Viện kiểm sát huyện Vũ Quang kháng nghị; bị đơn ông Phan Duy Yên, bà Trần Thị Tình kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/3/2018, Viện KSND tỉnh đề nghị và Hội đồng xét xử chấp nhận chấp nhận kháng nghị của Viện KSND huyện Vũ Quang, một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phan Duy Yên, bà Trần Thị Tình, sửa án sơ thẩm số 04/2017/DSST ngày 20/9/2017 của TAND huyện Vũ Quang.

**II. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

Ngày 10/10/2014, ông Yên, bà Tình với anh Thanh, chị Bình xác lập hai bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả hai lần đều có chứng thực của ông Nguyễn Khắc Hội – chủ tịch UBND xã Sơn Thọ. Trong đó, 01 bản ghi giá trị chuyển nhượng là 548,6m 2/350.000.000 đồng; 01 bản ghi giá chuyển nhượng là  640,3m 2/ 80.000.000 đồng. Cả hai bản Hợp đồng đều có giá trị pháp lý như nhau. Tuy nhiên, xét Bản hợp đồng chuyển nhượng 548,6m 2/350.000.000 đồng thấy rằng nội dung hợp đồng phù hợp theo thỏa thuận ban đầu ngày 16/3/2012 giữa ông Yên với anh Thanh, chị Bình là đúng với bản chất việc chuyển nhượng của đôi bên đương sự, còn bản hợp đồng chuyển nhượng 640,3m 2/80.000.000 đồng, không phải là giá  trị thực tế của việc chuyển nhượng  quyền sử dụng đất giữa ông Yên, bà Tình với anh Thanh, chị Bình, bởi lẽ trong quá trình giải quyết vụ án cả ông Yên, bà Tình với anh Thanh, chị Bình đều thống nhất thừa nhận khi vợ chồng mua đất gia đình ông Yên, bà Tình chỉ mua 548,6m 2đất với giá 350.000.000 đồng. nên việc tăng thêm 91,7m 2đất (theo biên bản thẩm định là 88m 2) so với hợp đồng ban đầu mà ông Yên, chị Tình không yêu cầu tăng tiền chuyển nhượng đất là không có cơ sở.

Mặt khác, theo giấy đặt cọc ghi ngày 26/3/2012, thì diện tích đất chuyển nhượng có diện tích 546,8m 2với giá 350.000.000 đồng. Thực tế sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2012, gia đình anh Thanh, chị Bình đã xây dựng hàng rào, nhà ở kiên cố và sinh sống trên diện tích đất 548,6m 2, còn chiều rộng phía sau, phần diện tích đất tăng thêm 91,7m 2thì chưa xây dựng mà chỉ kéo lưới B40 làm hàng rào tạm và gia đình ông Yên, bà Tình vẫn đang sử dụng trồng cây, xây hố chứa rác, mái che nhà xưởng từ năm 2012 đến nay. Điều này cho thấy, anh Thanh, chị Bình chưa khẳng định quyền quản lý, sử dụng hợp pháp tài sản của mình đối với phần diện tích đất tăng thêm này. Tại các bản tự khai, lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm anh Nguyễn Tiến Thanh, chị Phan Thị Bình đều thống nhất khai vợ chồng đã trả hết số tiền 350.000.000 đồng nhận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền này chỉ tương ứng với phần diện tích đất theo giá thỏa thuận ban đầu là 548,6m 2/ 350.000.000 đồng, chưa thể hiện giá trị đối với phần diện tích đất tăng thêm.  Như vậy, có  cơ sở xác định anh Thanh, chị Bình mới chỉ thanh toán số tiền 350.000.000 đồng/ 548,6m 2đất theo thỏa thuận ban đầu, còn  số tiền đối với phần diện tích đất tăng thêm tăng 91,7m 2(theo biên bản thẩm định là 88m 2), chưa được anh Thanh, chị Bình thanh toán cho ông Yên, bà Tình. Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của ông Yên, bà Tình về việc buộc anh Thanh, chị Bình trả lại số tiền 56.000.000 đồng đối với phần diện tích tăng thêm 88m 2đất là không có cơ sở, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Do có vi phạm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ nên cấp phúc thẩm phải sửa bản án sơ thẩm. Viện KSND tỉnh (Phòng 9) xin nêu lên để Viện KSND các huyện, thị xã, thành phố biết, rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ, việc dân sự./.

<http://vienkiemsat.hatinh.gov.vn/vks/portal/read/dien-dan-nghiep-vu/news/vien-ksnd-tinh-rut-kinh-nghiem-ve-kiem-sat-giai-quyet-vu-an-dan-su-bi-cap-phuc-t.html>