Vừa qua, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định rút kinh nghiệm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất có vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung bị cấp phúc thẩm sửa án; Trang tin điện tử VKSND tối cao trích đăng để bạn đọc tham khảo:

Nội dung vụ án: Nguyên đơn: Bà Phan Thị Hạm; Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Linh và ông Dương Công Oanh, Ông Phan Đình Phong và bà Vũ Thị Thanh Huyền, Ông Phan Đình Nghĩa và bà Ngô Thị Vân; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Thiên.

Bà Hạm có diện tích 3.609 m2 đất ở và đất ruộng tại xã Nam Vân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Năm 1999, bà Hạm đi miền Nam, có nhờ bà Thục trông nom, canh tác và nộp sản cho Nhà nước. Việc giao ruộng giữa bà Hạm và bà Thục chỉ nói với nhau bằng miệng, không có văn bản. Khi bà Hạm trở về bà Thục không có mặt tại địa phương, ruộng của bà một số hộ đang canh tác, bà Hạm chờ bà Thục về để giải quyết nhưng bà Thục không về nên bà Hạm có đến các hộ đang canh tác ruộng để bà xin lại nhưng chỉ có hai hộ trả lại ruộng cho bà, còn lại một số người như vợ chồng ông Oanh bà Linh, vợ chồng ông Nghĩa bà Vân, vợ chồng ông Phong bà Huyền không đồng ý trả lại đất ruộng đang canh tác, vì các hộ cho là đã hợp đồng chuyển nhượng với bà Thục và bà Thục đã mua của bà Hạm.

Bà Hạm khởi kiện đề nghị Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà Thục với bà Linh, giữa bà Thục với ông Nghĩa, giữa bà Thiên với ông Phong vì không đúng pháp luật và yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích ruộng thực tế như Toà án đã khảo sát, định giá.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2012/DSST ngày 27/9/2012 đã quyết định: Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất nông nghiệp của bà Hạm; Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà Thục với bà Linh, ông Oanh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thục với ông Nghĩa bà Vân; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thiên với ông Phong bà Huyền vì hợp đồng vô hiệu; Buộc bà Linh và ông Oanh phải trả cho bà Hạm diện tích 626,4 m2 đất nông nghiệp tại cánh đồng Lá Đồng, số thửa 776/6 trị giá 183.000.000 đồng, bà Linh và ông Oanh phải di chuyển toàn bộ cây cảnh trên đất để trả lại đất cho bà Hạm và diện tích 105 m2 đất ruộng tại cánh đồng Lá Đồng, số thửa 589/3 trị giá 12.000.000 đồng. Buộc ông Nghĩa và bà Vân phải trả cho bà Hạm diện tích 403m2 tại cánh đồng Đuôi Cày Máy, số thửa 986/12 trị giá 56.000.000 đồng; diện tích này ông Nghĩa và bà Vân được tiếp tục chăm bón, thu hoạch xong lúa vụ mùa năm 2012 và thửa ruộng diện tích 287m2cánh đồng Giai Thành, số thửa 1015/52 trị giá 32.000.000 đồng. Buộc ông Phong và Huyền phải trả cho bà Hạm thửa ruộng 377m2 cánh đồng Giai Thành số thửa 1015/52 trị giá 52.500.000 đồng; ông Phong bà Huyền đang trồng lúa được tiếp tục chăm bón, thu hoạch xong lúa vụ mùa năm 2012. Buộc bà Thục trả bà Linh và ông Oanh số tiền 1.000.000 đồng, buộc bà Thiên trả ông Phong và bà hhuyền 500.000 đồng. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự...

Sau khi có bản án sơ thẩm trong hạn luật định anh Phong, anh Nghĩa, chị Linh có đơn kháng cáo với cùng nội dung: không nhất trí trả lại ruộng vì đã mua của bà Thục, nếu trả lại ruộng đề nghị bồi thường theo giá thực tế như cấp sơ thẩm đã định giá.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 39/2013/DS-PT ngày 25/9/2013 của TAND tỉnh Nam Định đã quyết định: Sửa một phần bản án sơ thẩm; Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất nông nghiệp của bà Hạm. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà Thục với bà Linh, ông Oanh; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thục với ông Nghĩa bà Vân; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thiên với ông Phong bà Huyền vì hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Linh và ông Oanh phải trả cho bà Hạm diện tích 626,4 m2 đất nông nghiệp tại cánh đồng Lá Đồng, số thửa 776/6 trị giá 183.000.000 đồng, bà Linh và ông Oanh phải di chuyển toàn bộ cây cảnh trên đất để trả lại đất cho bà Hạm và diện tích 105 m2 đất ruộng tại cánh đồng Lá Đồng số thửa 589/3 trị giá 12.000.000 đồng. Buộc bà Thục phải trả lại cho vợ chồng bà Linh (Oanh) số tiền giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng theo hợp đồng là 1.000.000 đồng; tiền chênh lệch về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng là 106.700.000 đồng. Tổng số tiền bà Thục phải thanh toán cho vợ chồng chị Linh (Oanh) là 107.700.000 đồng*.*Buộc ông Nghĩa và bà Vân phải trả cho bà Hạm diện tích 403m2 tại cánh đồng Đuôi Cày Máy số thửa 986/12 trị giá 56.000.000 đồng; diện tích này ông ghĩa và bà Vân được tiếp tục chăm bón, thu hoạch xong lúa vụ mùa năm 2013 và thửa ruộng diện tích 287 m2 cánh đồng Giai Thành số thửa 1015/52 trị giá 32.000.000 đồng. Buộc bà Thục phải trả lại cho vợ chồng ông Nghĩa (Vân) số tiền giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 1.000.000 đồng, tiền chênh lệch về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng là 47.850.000 đồng. Tổng số tiền bà Thục phải thanh toán cho vợ chồng ông Nghĩa (Vân) là 48.850.000 đồng. Buộc ông Phong và Huyền phải trả cho bà Hạm thửa ruộng 377m2 cánh đồng Giai Thành số thửa 1015/52 trị giá 52.500.000 đồng; ông Phong bà Huyền đang trồng lúa được tiếp tục chăm bón, thu hoạch xơng lúa vụ mùa năm 2013. Buộc bà Thiên phải trả lại cho vợ chồng Phong (Huyền) sổ tiền giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng theo hợp đồng đồng là 500.000 đồng ; tiền chênh lệch về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng là 28.600.000 đồng. Tổng số tền bà Thlên phải thanh toán cho vợ chồng ông Phong (Huyền) là 29.100.000 đồng. Buộc bà Thục trả bà Thiên 29.100.000 đồng.

Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Về tố tụng: Theo tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng qua lời khai của vợ chồng anh Nghĩa, chị Vân thì diện tích ruộng hiên nay vợ chồng chị đang sử dụng là do bà Thục bán cho bố mẹ chị là ông Cường, bà Thơm, sau đó bố mẹ chị Vân cho vợ chồng canh tác từ năm 1999 đến nay. Xong Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để đưa bà Thơm, ông Cường vào tham gia tố tụng là bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Vi phạm thủ tục tố tụng. Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm đã khắc phục, do đó xét thấy không cần thiết phải huỷ án sơ thẩm. VKS tỉnh đã kiến nghị TAND tỉnh có biện pháp chỉ đạo Tòa án cấp sơ thẩm khắc phục rút kinh nghiệm tránh những vi phạm tương tự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ: Thực tế đất ruộng đang tranh chấp hiện các gia đình bà Linh, ông Nghĩa, ông Phong đang sử dụng canh tác nguồn gốc là của bà Hạm đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Năm 1999 bà Hạm có giao cho bà Thục (không có văn bản ) sử dụng diện tích đất ruộng và làm nghĩa vụ với nhà nước. Quá trình sử dụng đất bà Thục đã tự ý chuyền nhượng ruộng của bà Thục cho bà Thiên, bà Linh, Anh Nghĩa; bà Thiên chuyển nhượng cho ông Phong bà Huyền. Không có sự đồng ý của bà Hạm là vi phạm pháp luật, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định các hợp đồng chuyển nhượng đều vô hiệu theo qui định tại điều 131, điều 133, điều 136 và 137 của Bộ luậtt dân sự năm 1995 là có cơ sở.

Tuy nhiên Phần nhận định của bản án sơ thẩm đã xác định các bên có lỗi xong phần quyết định của bản án không xem xét giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu cũng như xác định thiệt hại theo lỗi của các bên là chưa phù hợp với quy định của pháp luậtt và không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp chơ các đương sự. Vì vậy cấp phúc thẩm đã khắc phục vi phạm nêu trên.

<https://vksndtc.gov.vn/tin-chi-tiet-3955>