Vừa qua, VKSND tỉnh Vĩnh Long ban hành thông báo rút kinh nghiệm những vụ án dân sự bị cấp phúc thẩm hủy án. Trang tin điện tử Viện kiểm sát nhân dân tối cao trích đăng nội dung để bạn đọc tham khảo:

*1. Vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc* giữa Lê Thị Hồng Nhiên, sinh năm 1983, người đại diện theo ủy quyền Lê Tấn Phát; bị đơn Phạm Văn Mõi, sinh năm 1965; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ, đại diện theo ủy quyền ông Hồ Minh Dũng.

Nội dung vụ án: Ngày 06/4/2012, chị Lê Thị Hồng Nhiên và ông Phạm Văn Mõi có ký kết hợp đồng đặt chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tài sản đặt cọc là phần đất thuộc thửa 2215, tờ bản đồ số 4, diện tích 50,4m2, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 50,4m2do ông Mõi xây dựng, tại ấp Phước Hanh, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Chị Nhiên đã giao cho ông Mõi 150.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng sẽ trả đủ khi hai bên ký kết  hợp đồng chuyển nhượng chính thức.

Chị Nhiên cho rằng: Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Mõi có hứa sẽ chỉnh trang đô thị khu nhà ở để cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng, nhưng ông Mõi không thực hiện. Do ông Mõi đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, nên chị Nhiên yêu cầu vô hiệu hợp dồng đặt cọc ngày 06/4/2012 và yêu cầu ông Mõi hoàn lại cho chị số tiền đặt cọc là 150 triệu, chị Nhiên sẽ trả lại nhà và đất cho ông Mõi, riêng phần nào chị Nhiên sửa chữa mới thì chị Nhiên tự tháo dỡ.

Theo ông Mõi trình bày: Ông có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nhiên, nhưng ông không nhớ là đã nhận tiền đặt cọc của chị Nhiên, nếu chị Nhiên xuất trình được biên nhận thì ông Mõi sẽ đồng ý. Đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là lỗi của ông, vì khi làm thủ tục sang tên do Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ không cho phép chuyển nhượng, nên chưa thực hiện được. Ông Mõi đã làm đơn hỏi Ủy ban nhân dân huyện về thủ tục chuyển nhượng và đang chờ trả lời. Khi nào Ủy ban nhân dân huyện chấp nhận cho chuyển nhượng thì ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng cho chị Nhiên như đã ký kết. Ông không đồng ý theo yêu cầu của chị Nhiên.

Xét kháng cáo của ông Mõi là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2012 giữa chị Lê Thị Hồng Nhiên và ông Phạm Văn Mõi thỏa thuận tại Điều 4: “Hai bên cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức khi dự án được UBND huyện phê duyệt hoặc cho phép chuyển nhượng” Nhưng do ông Mõi không thực hiện đầy đủ các điều kiện quy định về quy hoạch xây dựng theo Công văn số 53 và 54 của Sở xây dựng nên chưa được Ủy ban nhân dân huyện cho phép chuyển nhượng, nhưng ông Mõi không thực hiện, nên ông Mõi đã vi phạm hợp đồng. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của chị Nhiên là có cơ sở.

Án sơ thẩm có vi phạm sau: Án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị Nhiên nhưng không buộc ông Mõi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí của Tòa án và khoản 4 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên Viện trưởng VKSND huyện Long Hồ kháng nghị phúc thẩm phần án phí theo hướng sửa án là có căn cứ, kịp thời, cần thiết nhưng chưa đầy đủ. Bởi lẽ, theo các tài liệu có ở hồ sơ cũng như lời trình bày ông Mõi phần đất mà ông chuyển nhượng lại cho chị Nhiên là của cha ông cho cá nhân ông đã được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn. Mặt khác, sau khi nhận đất thì vợ chồng ông có đầu tư xây dựng cụ thể trên đất có xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 50,4m2tại ấp Phước Hanh, xã Phước Hậu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Nhưng khi xét xử cấp sơ thẩm không đưa vợ ông Mõi vào tham gia tố tụng là  vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Vấn đề cần rút kinh nghiệm: Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ là có căn cứ, kịp thời, cần thiết nhưng chưa đầy đủ. Vì khi kháng nghị phúc thẩm kiểm sát viên không phát hiện vi phạm thủ tục tố tụng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đã hủy án sơ thẩm giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

2. Vụ án thứ hai: Vụ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Trần Văn Mười, bị đơn Trần Văn Chuột, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Thị Tư.

Ông Mười trình bày: Nguồn gốc đất là của địa chủ đến năm 1975 nhà nước cho ông Rí kê khai, sau đó cha ông sử dụng cho, cha ông từ năm 1973. Năm 1980 ông được Nhà nước xác lập quyền sử hữu theo Chỉ thị số 299/TTg ông kê khai trong mục kê ruộng đất. Theo tư liệu địa chính chương trình đất: Thửa 785, diện tích 7.300 m2 đất lúa, thửa 792 diện tích 5.600 m2 đất thổ vườn do ông đứng tên. Năm 1986 ông Rí chết, ông Mười trực tiếp canh tác đến năm 1990 vì hoàn cảnh gia đình nên ông bỏ nhà đi làm ăn xa để lại đất cho các anh em mượn sử dụng, chỉ nói miệng, không có giấy tờ, không có cầm cố, chuyển nhượng hay tặng cho. Năm 1990 ông Trần Văn Chính mượn diện tích 4.030 m2 canh tác nhưng sau đó ông Chính tự ý kê khai đăng ký và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/02/1991. Năm 2005 Trần Văn Chính chết, để lại cho ông Trần Văn Chuột quản lý sử dụng, lúc ông Chính còn sống có bán cho ông Bùi Ngọc Tài 80 m2 chiết thửa 505, sau khi ông Chính chết ông Chuột chuyển nhượng cho ông Chuột, ông Lên, ông Tài. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Chuột trả lại cho ông một phần các thửa đật như: Thửa 505 (thửa mới 106) diện tích 590 m2 , thửa 497 (thửa mới 115) diện tích 850 m2 , thửa 515 (thửa mới 117) diện tích 1.020 m2 , thửa 500 (thửa mới 112) diện tích 750 m2 , thửa 618 (thửa mới 180) diện tích 510 m2.

Ông Chuột trình bày: Tại thửa 505 cha ông có bán cho ông Tài một nền nhà, bán cho ông Lên một nền nhà nhưng chưa sang tên tách hộ, các thửa còn lại ông đang quản lý canh tác, theo ông Mười yêu cầu ông không đồng ý vì đất là của nội ông cho cha ông, cha ông thừa kế lại cho ông sử dụng. Cha ông (ông Chính) có mấy thửa đất thì ông không biết, nhưng có giấy chứng nhận quyền sử đụng đất: thửa 500 diện tích 750 m2 , thừa 497 diện tích 850 m2 , thửa 505 diện tích 590 m2 .

Theo bà Võ Thị Tư người liên quan trình bày: Bà có mua đất của ông Chính lúc ông còn sống, diện tích 1.020 m2 giá 3 lượng vàng 24K, không có làm giấy tờ, đến năm 2011 ông Chuột bán tiếp cho ông diện tích 700 m2 có làm giấy tay nhưng thửa nào bà không biết, lúc ông Chính còn sống có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà tách nhưng do đất tranh chấp nên không tách được, khi nào giải quyết xong bà yêu cầu ông Chuột làm thủ tục chuyển nhượng cho bà.

Án sơ thẩm có vi phạm sau: Chưa đưa hết người có quyền và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng để giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bởi lẽ lời trình bày của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn, phù hợp với trích đo bản đồ địa chính khu đất là trên thửa 505 có 3 căn nhà cấp 4 gồm nhà của ông Chuột, nhà ông Lên, nhà của Bùi Ngọc Tài. Cũng như tại thông báo về việc thụ lý số 46 ngày 28/12/2011 đã thông báo cho Viện kiểm sát huyện Bình Tân, Tòa án xác định ông Trần Văn Mười là nguyên đơn, ông Trần Văn Chuột là bị đơn, người liên quan là Bùi Ngọc Tài và Trần Văn Lên, nhưng khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không đưa ông Lên ông Tài vào tham gia tố tụng.

Mặt khác, tại thông báo về việc nộp thêm tiền chi phí đo đạc, định giá xác định cùng một thông báo mà giải quyết 2 vụ án, nhưng khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã tách ra giải quyết từng vụ, mà không ra quyết định tách vụ án theo quy định tại Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự và chưa đưa hết người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng để giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, vì vậy cần hủy án để giao cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

<https://vksndtc.gov.vn/tin-chi-tiet-5053>