Qua công tác xét xử phúc thẩm án dân sự, thấy rằng quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm có vi phạm về tố tụng và nội dung đối với vụ án: *“Tranh* *chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, giữa nguyên đơn bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thành Th với bị đơn ông Bùi Văn Út và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị G, ông Nguyễn Minh H, bà Lê Thị Bích V, bà Nguyễn Thị C, bà Phạm Thị Th, chị Mai Thị T và anh Nguyễn Hoàng T.

Quá trình giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm:

Bản án dân sự sơ thẩm quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T và ông Nguyễn Thành Th đối với ông Bùi Văn Út về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Văn Út phải thực hiện đúng theo Hợp đồng mua bán đất đã ký ngày 01/6/2016, phải giao diện tích đất 2.000m2 cho bà Tuyết và ông Thiện.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn Út đối với bà Phạm Thị G về việc Hủy hợp đồng mua bán đất ngày 05/02/2013. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị G về việc yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị G về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng 5.500m2 đất ngày 05/02/2013 và công nhận diện tích đất 5.500m2 thuộc quyền quản lý sử dụng của bà G.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2016 bằng hình thức “Hợp đồng mua bán đất” giữa bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thành Th với ông Bùi Văn Út và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2013 bằng hình thức “Hợp đồng mua bán đất” giữa bà Phạm Thị G, ông Nguyễn Minh H với ông Bùi Văn Út vô hiệu.

Buộc ông Bùi Văn Út hoàn trả cho bà Lê Thị T và ông Nguyễn Thành Th số tiền đã nhận 320.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 408.352.000 đồng, tổng cộng là 728.352.000 đồng. Buộc ông Bùi Văn Út hoàn trả cho bà Phạm Thị G và ông Nguyễn Minh H  số tiền đã nhận 1 tỷ đồng.

Buộc bà Phạm Thị G, bà Lê Thị Bích V, bà Nguyễn Thị C, bà Phạm Thị Th, chị Mai Thị Tr và anh Nguyễn Hoàng Th di dời toàn bộ công trình xây dựng ra khỏi đất (vì đất đã được Ban quản lý đầu tư phát triển huyện bàn giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TT).

Những vi phạm của cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong vụ án:

*- Vi phạm về thủ tục tố tụng, cấp sơ thẩm không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án:*

Diện tích đất 12.247,6m2 ông Út nhận sang nhượng của ông Mai Văn Th, bà Dương Thị H (trong đó có 6.040,7m2 đất các bên đương sự đang tranh chấp) là của Công ty trách nhiệm hữu hạn TT đã được Nhà nước giao để thực hiện dự án, nhưng trong quá trình thú lý giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TT vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

 Mặt khác, vợ chồng ông Th, bà H  là người trực tiếp ký tên sang nhượng thửa đất này cho ông Út, đây là nguyên nhân phát sinh hàng loạt các giao dịch dân sự về sau dẫn đến tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Út xác định diện tích đất ông nhận sang nhượng của ông Thương là tài sản chung của ông và vợ là bà Dư Thị Ph; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như bà Nguyễn Thị C, bà Phạm Thị Th …đều có chồng và diện tích đất sang nhượng là tài sản chung của vợ chồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

 Việc không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: *“Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

*Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự 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”.*

*- Vi phạm về nội dung, cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ để làm căn cứ giải quyết vụ án:*

*Thứ nhất*, xét nguồn gốc diện tích đất 12.247,6m2 (trong đó có 6.040,7m2 đất đang tranh chấp) là do Ban quản lý rừng phòng hộ huyện quản lý từ tháng 8/1998. Đến ngày 24/12/2012, Ban quản lý rừng phòng hộ bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân xã quản lý theo chủ trương chung của Nhà nước theo Biên bản bàn giao ngày 26/12/2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện thực hiện. Đến ngày 23/6/2014, Ban quản lý đầu tư phát triển bàn giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TT  theo Quyết định số 60/QĐ-BQLPTQ diện tích 48.228,6m2 (trong đó có diện tích 12.247,6m2) để thực hiện dự án xây dựng khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng. Tại Văn bản số 245/QLĐT-KTQH ngày 27/6/2018 của Phòng Quản lý đô thị huyện và Công văn số 124/CV-BBT ngày 04/9/2018 của Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư huyện xác định diện tích đất đang tranh chấp hiện nằm trong dự án xây dựng khu du lịch sinh thái nghĩ dưỡng của Công ty TT, ông Mai Văn Th cũng như ông Bùi Văn Út không có tên trong bản đồ địa chính xã quản lý, không có kê khai, không có tên trong danh sách được hỗ trợ bồi thường; trong phần đất 6.040,7m2 các bên đang tranh chấp đã được ông Trần Văn T, ông Huỳnh Tấn L, ông Lâm Hoàng H  kê khai đứng tên trong danh sách bồi thường, nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xác minh làm rõ vấn đề này, nên chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

*Thứ hai*, các hợp đồng mua bán đất đang tranh chấp nói trên của các bên đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có xác nhận của Ban nhân dân ấp, nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xác minh làm rõ căn cứ xác nhận của Ban nhân dân ấp, trách nhiệm của người ký xác nhận vào các hợp đồng này như thế nào là có thiếu sót.

*Thứ ba*, Bản án sơ thẩm còn vi phạm trong việc tính án phí đối với các bên đương sự, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

Qua vụ án này, Phòng 9 thấy rằng cần nêu lên để rút kinh nghiệm đối với Kiểm sát viên được phân công Kiểm sát việc giải quyết vụ án nhằm nâng cao hơn nữa kỹ năng nghiên cứu án cũng như nắm vững những quy định của pháp luật dân sự./.

<https://vks.kiengiang.gov.vn/chitietbantin.aspx?MaTin=2882>