Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm và kiểm sát bản án, quyết định giải quyết các vụ, việc dân sự của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Soc Trăng đã ban hành Thông báo rút kinh nghiệm gửi Viện kiểm sát nhân dân cấp huyện về một số vụ án dân sự bị cấp phúc thẩm hủy, sửa án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Trang tin điện tử Viện kiểm sát nhân dân tối cao trích đăng nội dung Thông báo trên để bạn đọc tham khảo.

**Vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:**Ngày 13/12/1995, ông Lâm Công và bà Trần Thị Sà Vích chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim Loan 2.600 m2đất ruộng tại thửa 822, tờ bản đồ số 09, thị trấn Hưng Lợi giá 8 chỉ vàng 24k, có giấy chuyển nhượng. Sau khi nhận đất, bà sử dụng ổn định không có tranh chấp. Năm 2009, Lâm Thị Oanh là con ông Công và bà Vích đã kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Trần Thị Kim Loan yêu cầu ông Công và bà Vích tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà. Đơn phản tố của ông Công và bà Vích cho rằng diện tích 2.600 m2đất tại thửa 822, tờ bản đồ số 09, thị trấn Hưng Lợi do ông bà đã cầm cố cho bà Loan. Nay hết hạn hợp đồng cầm cố, ông bà đồng ý trả lại 8 chỉ vàng cho bà Loan. Cấp sơ thẩm đã bác đơn khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Kim Loan, bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc xin chuộc lại đất theo hợp đồng cầm cố; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị kim Loan với ông Lâm Công và bà Trần Thị Sà Vích là vô hiệu, buộc bà Vích và bà Oanh phải có trách nhiệm trao trả cho bà Loan 8 chỉ vàng 24k và 32.600.000đ. Bà Loan phải giao lại diện tích 2.430 mm2đất.

Cấp phúc thẩm áp dụng Khoản 3, Điều 275 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bán án trên.

Vấn đề cần rút kinh nghiệm: Chứng cứ mà nguyên đơn đưa ra là tờ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/12/1995 có dấu xác nhận của UBND xã Châu Hưng, bị đơn không thừa nhận chữ ký và dấu lăn tay trên hợp đồng. Cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành giám định, đã kết luận xác định được chữ ký và dấu lăn tay không phải do cùng một người để lại, đây là chứng cứ khách quan, khoa học nhưng lại không được cấp sơ thẩm chấp nhận. Cấp sơ thẩm lại tiến hành lấy lời khai các nhân chứng xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng là chưa có căn cứ pháp luật, vì giấy chuyển nhượng lập ngày 13/12/1995 nhưng đến ngày 18/3/1996 Ủy ban nhân dân ấp mới xác nhận, đến ngày 20/4/1996 mới chuyển đến UBND xã Châu Hưng xác nhận. Về nguyên tắc, công chứng, chứng thực giao dịch phải được thực hiện ngay tại thời điểm các bên giao dịch. Để có cơ sở khách quan xác định hợp đồng chuyển nhượng hay hợp đồng cầm cố, cần làm rõ tại thời điểm phát sinh giao dịch thì giá diện tích đất trên tại địa phương là bao nhiêu, từ đó xác định loại hợp đồng làm căn cứ để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, theo lời khai của các bên thì diện tích đất đang tranh chấp là đất nông nghiệp nhưng tại biên bản thẩm định lại xác định diện tích đất trên là đất trồng cây lâu năm, có trồng chuối. Cấp sơ thẩm không xác định chuối của ai trồng, không làm rõ được đất trồng cây lâu năm hay đất nông nghiệp. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm phải hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

<https://vksndtc.gov.vn/tin-chi-tiet-3829>