Qua công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự do Viện kiểm sát nhân dân địa phương báo cáo đề nghị kháng nghị Giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhận thấy trong thời gian gần đây các báo cáo đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm của các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ngày càng được nâng cao cả về số lượng và chất lượng. Tuy nhiên, có một số báo cáo đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm của một số địa phương chưa nêu được vi phạm cơ bản của bản án, báo cáo đề nghị chưa tập trung, đề nghị chưa rõ. Viện kiểm sát nhân dân tối cao Rút kinh nghiệm công tác kiểm sát giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng kiểm sát giải quyết các vụ, việc dân sự và báo cáo đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm. Trang tin điện tử VKSTC trích đăng để các bạn thạm khảo.

Vụ án: ***Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***giữa nguyên đơn anh Vũ Huy Triều với bị đơn ông Nguyễn Đức Lê.

***Nội dung vụ án*:**Cuối năm 2003, ông Nguyễn Đức Lê chuyển nhượng 300m2 đất vườn tạp thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại khu dân cư số 19, thị trấn Quỳnh Côi (có nguồn gốc của cha mẹ ông Lê để lại, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho anh Vũ Huy Triều với giá 49.000.000đ, thuế chuyển nhượng và thuế trước bạ do bên bán chịu. Hai bên chưa làm xong thủ tục mua bán thì anh Triều chuyển nhượng cho anh Tạ Đình Cung 100m2 trong 300m2 đất mà anh đã mua. Đến ngày 20/7/2004, Hai bên lập hợp đồng mua bán đất ở, theo đó ông Lê bán cho anh Triều 200m2 và bán cho anh Cung 100m2, nhưng không được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận. Sau đó hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất thổ canh ghi ngày 04/02/2004, và được Ủy ban nhân dân huyện cho phép ông Lê chuyển nhượng cho anh Triều 200m2 vườn tạp và anh Cung 100m2 vườn tạp. Vì không hoàn tất thủ tục nên tháng 12 năm 2006, anh Cung trả lại đất cho anh Triều, lấy lại tiền. Do mâu thuẫn về phí chuyển mục đích sử dụng đất nên anh Triều khởi kiện yêu cầu ông Lê thực hiện hợp đồng.

***Quá trình giải quyết vụ án.***

- Tại Bản án dân sự sơ thẩmsố: 10/2008/DSST ngày 17/6/2008, Tòa án nhân dân huyện đã hủy hợp đồng mua bán đất thổ cư giữa ông Lê và anh Triều. Buộc anh Triều trả lại cho ông Lê 300m2. Ông Lê trả lại cho anh Triều số tiền đã nhận là 49.000.000 và lãi suất là 26.630.191đ (từ ngày 06/02/2004 - 17/6/2008). Tổng cộng là 75.630.191đ.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 36/2008/DSPT ngày 07/11/2008, Tòa án nhân dân tỉnh, đã sửa án sơ thẩm. Chấp nhận việc thỏa thuận của đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ở giữa ông Lê và anh Triều lập ngày 20/7/2004. Hai bên có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định. Hủy hợp đồng mua bán đất nông nghiệp đề ngày 04/02/2004 giữa ông Lê và anh Triều vì hợp đồng vô hiệu.

- Sau khi có bản án phúc thẩm, ngày 28/9/2011, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh có báo cáo đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm với nội dung: Anh Triều thỏa thuận mua đất thổ cư của ông Lê, nhưng ông Lê chuyển nhượng đất nông nghiệp. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 04/02/2004 là vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm hai bên xin tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ở, được Tòa án chấp nhận, hai bên phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/7/2004 diện tích đất ở là 200m2 không phải là 300m2 như thỏa thuận ban đầu, cùng ngày 20/7/2004 còn một bản hợp đồng giữa ông Lê và anh Cung về việc mua bán 100m2 trong 300m2 đất nói trên, cấp phúc thẩm không xem xét. Như vậy, cấp phúc thẩm quyết định không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, do đó không thể thi hành bản án phúc thẩm được. Bản án sơ thẩm, đường lối giải quyết là đúng, nhưng không phù hợp với giai đoạn hiện nay (về lãi suất và thời điểm tính lãi suất). Đề nghị kháng nghị hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm trên.

- Tại Quyết định số: 143/QĐ/KNGĐT-V5 ngày 07/11/2011, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm bản án phúc thẩm trên với nội dung: Có cơ sở xác định đất chuyển nhượng giữa ông Lê với anh Triều và anh Cung là đất vườn tạp (đất nông nghiệp) không phải là đất thổ cư. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng mua bán đất thổ cư, buộc bên mua trả lại đất, bên bán trả lại tiền, mà không xem xét đến hợp đồng chuyển nhượng đất thổ canh ghi ngày 04/02/2004 được Ủy ban nhân dân huyện chấp nhận; mặt khác, khi xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư giữa ông Lê với anh Triều vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng mua bán đất nông nghiệp đề ngày 04/02/2004 giữa ông Lê và anh Triều vì hợp đồng vô hiệu, song lại chấp nhận để hai bên đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán 200m2 đất ở giữa ông Lê với anh Triều đã thiết lập ngày 20/7/2004, trong khi đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là đất vườn tạp (đất nông nghiệp). Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét đến cùng ngày 20/7/2004 giữa ông Lê với anh Cung thiết lập hợp đồng mua bán 100m2 đất ở trong 300m2 đất nói trên cũng đều là không đúng, không bảo đảm quyền lợi cho các bên đương sự. Tòa án hai cấp không đưa bà Nguyễn Thị Bình (vợ ông Lê), chị Đào Thanh Hà (vợ anh Triều), anh Tạ Đình Cung và vợ chị Phạm Thị Hoa tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Tại quyết định số 37/2012/DS-GĐT ngày 18/01/2012, Hội đồng giám đốc Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm nêu trên giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

***Những vi phạm của bản án sơ thẩm và phúc thẩm mà Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh không phát hiện ra để báo cáo đề nghị kháng nghị, cần rút kinh nghiệm*.**

 Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ đất tranh chấp có thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê hay không, để xác định ông Lê có được quyền chuyển nhượng cho anh Triều hay không. Mặt khác, khi tuyên hủy hợp đồng mua bán đất thổ cư của ông Lê và anh Triều do vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Lê trả lại cho anh Triều tiền gốc và lãi suất ngân hàng của số tiền gốc không đúng. Lẽ ra trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận (không tính lãi suất) và xác định lỗi của mỗi bên, bên có lỗi phải bồi thường. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hợp đồng chuyển nhượng đất thổ canh ghi ngày 04/02/2004 được Ủy ban nhân dân huyện chấp nhận. Thế nhưng, báo cáo thỉnh thị lại cho rằng bản án sơ thẩm đường lối giải quyết là đúng, nhưng không phù hợp với giai đoạn hiện nay (về lãi suất và thời điểm tính lãi suất) là không đúng.

 Tòa án cấp phúc thẩm cũng chưa làm rõ đất tranh chấp có thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê hay không. Mặt khác, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận sự thỏa thuận giữa ông Lê và anh Triều tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 200m2 đất ở thiết lập ngày 20/7/2004 là không đúng. Vì diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là đất vườn tạp (đất nông nghiệp). Thế nhưng báo cáo thỉnh thị chỉ đề cập Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét cùng ngày 20/7/2004 giữa ông Lê với anh Cung thiết lập hợp đồng mua bán 100m2 đất ở trong 300m2đất là chưa đầy đủ.

 Tòa án hai cấp không đưa bà Nguyễn Thị Bình (vợ ông Lê), chị Đào Thanh Hà (vợ anh Triều), anh Tạ Đình Cung và vợ chị Phạm Thị Hoa tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan, nhưng báo cáo thỉnh thị không đề cập là thiếu sót.

Từ vụ án nêu trên, Vụ kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự thông báo đến các Viện kiểm sát địa phương, nghiên cứu tham khảo, rút kinh nghiệm để nâng cao hơn nữa chất lượng kiểm sát giải quyết các vụ, việc dân sự./.

<https://vksndtc.gov.vn/tin-chi-tiet-2959>