

Số: 05.../TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 01 năm 2018

**THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM**  
**Vụ án dân sự “Đòi nhà cho ở nhờ và yêu cầu thanh toán tiền phạt”**

Thông qua công tác kháng nghị và kiểm sát xét xử giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thấy cần rút kinh nghiệm vụ án “Đòi nhà cho ở nhờ và yêu cầu thanh toán tiền phạt” giữa nguyên đơn ông Văn Thanh Trà, bà Bùi Thị Muội với bị đơn ông Võ Quang Thiện do Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết.

**1. Nội dung vụ án**

Nguyên nhà đất tranh chấp tại 175KB Sơn Phước, phường Vĩnh Thọ, thành phố Nha Trang có nguồn gốc của cha mẹ ông Võ Quang Thiện di chúc cho con. Ngày 08/7/2013, ông Võ Quang Thiện được Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 01032/22339 có diện tích đất 108,6m<sup>2</sup> và 01 ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 70,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 141m<sup>2</sup>.

Ngày 02/10/2013, tại Văn phòng công chứng Kim Ngân, ông Võ Quang Thiện (bên A) lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Văn Thanh Trà, bà Bùi Thị Muội (bên B) với giá 2.720.000.000đ. Cùng ngày 02/10/2013, các bên còn lập văn bản thỏa thuận: “Do bên A khó khăn về chỗ ở nên bên B đồng ý cho bên A mượn 1 phần nhà đất để ở cho đến hết ngày 02/10/2014... Bên A có trách nhiệm dọn hết đồ dùng ra khỏi nhà để giao trả phần nhà đất đã mượn cho bên B vào ngày 03/10/2014. Nếu hết ngày 03/10/2014 bên A không giao trả phần nhà đất mượn cho bên B thì mỗi ngày chậm trả nhà đất bên A phải trả cho bên B một khoản tiền phạt là 1.000.000đ cho một ngày chậm trả nhà đất. Thời hạn chậm tối đa là 10 ngày”.

Ngày 22/10/2013 ông Trà, bà Muội đã thanh toán số tiền 2.720.000.000đ. Ngày 12/11/2014 Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 01032/22339 cho ông Văn Thanh Trà, bà Bùi Thị Muội.

Mặc dù thỏa thuận cho ông Thiện mượn một phần nhà đất, nhưng thực tế gia đình ông Thiện quản lý, sử dụng toàn bộ nhà đất nêu trên. Hết thời hạn như thỏa thuận, nhưng gia đình ông Thiện không giao trả nhà, đất cho ông Trà, bà Muộn. Vì vậy, ông Trà, bà Muộn đã khởi kiện đòi lại toàn bộ nhà, đất tại số 175B, Sơn Phước, Vĩnh Thọ, Nha Trang và buộc ông Thiện phải trả tiền phạt do chậm trả nhà, đất kể từ ngày 04/10/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/5/2015) là 235.000.000đ.

Phía bị đơn khai, thực chất không có việc chuyển nhượng mà do ông Thiện vay tiền của ông Văn Đức Thanh (con của ông Trà, bà Muộn), nên đã thế chấp nhà đất tranh chấp; hơn nữa giá trị tài sản thực tế theo bị đơn khai là 05 tỷ, trong khi hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 2.720.000.000đ. Nên bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

## **2. Quyết định của Tòa án**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2015/DS-ST ngày 26/5/2015, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang quyết định:

*“Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Thanh Trà, bà Bùi Thị Muộn.*

*Buộc ông Võ Quang Thiện và những người liên quan, bà Võ Thị Tư, ... phải trả lại toàn bộ nhà, đất 175KB Sơn Phước, Vĩnh Thọ, Nha Trang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH 01032/22339 do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp ngày 12/11/2014 đứng tên ông Văn Thanh Trà, bà Bùi Thị Muộn.*

*Buộc ông Võ Quang Thiện phải thanh toán cho ông Trà, bà Muộn tiền phạt là 235.000.000đ”.*

Bị đơn ông Võ Quang Thiện kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2015/DSPT ngày 11/8/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

*“Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, ông Võ Quang Thiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm”.*

Sau khi xét xử phúc thẩm, bị đơn ông Võ Quang Thiện có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa báo cáo đề nghị Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm.

Tại Công văn số 524/CV-THADS ngày 20/02/2017 của Chi cục Thi hành án thành phố Nha Trang kiến nghị, nội dung: Bản án dân sự phúc thẩm số

48/2015/DSPT ngày 11/8/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa không thi hành án được, vì tài sản nêu trong bản án không đúng thực tế.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 70/2017/QĐKNGĐT-VC2-DS ngày 22/8/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng yêu cầu Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, Bản án phúc thẩm nêu trên để xét xử sơ thẩm lại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 07/2017/DS-GĐT ngày 15/12/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định: hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2015/DSPT ngày 11/8/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2015/DS-ST ngày 26/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm lại.

### 3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH 01032/22339 do UBND thành phố Nha Trang cấp ngày 12/11/2014 cho ông Văn Thanh Trà, bà Bùi Thị Muộn thể hiện: diện tích đất là 108,6m<sup>2</sup> và nhà ở 02 tầng; diện tích xây dựng 70,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 141m<sup>2</sup>. Nhưng theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/01/2015 thể hiện: “*nhà đất trên được xây cất làm hai lần, lần thứ nhất xây dựng năm 1996, một căn xây dựng năm 2008*”. Theo báo cáo của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang thì trên đất tranh chấp có 02 căn nhà, căn nhà 2 tầng như trong giấy chứng nhận và căn nhà 03 tầng, sân thượng, diện tích xây dựng 85,52m<sup>2</sup> không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Tại hồ sơ không có tài liệu nào thể hiện các bên thỏa thuận mua bán đối với căn nhà 03 tầng này. Bản án dân sự sơ thẩm, phúc thẩm buộc ông Võ Quang Thiện phải trả lại toàn bộ nhà, đất 175KB Sơn Phước, Vĩnh Thọ, Nha Trang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất vào sổ CH 01032/22339 do UBND thành phố Nha Trang cấp ngày 12/11/2014 là không đúng thực tế.

Đồng thời, tại Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Nha Trang về việc trả phần đất dôi dư sau khi mở rộng đường Tôn Thất Tùng, thành phố Nha Trang thì thừa đất tranh chấp đã được UBND thành phố Nha Trang trả lại thêm 39m<sup>2</sup>, nên đã nâng tổng diện tích đất tranh chấp lên 147,6m<sup>2</sup> (108,6m<sup>2</sup>+39m<sup>2</sup>) và phần diện tích đất này nằm vị trí mặt tiền đường Tôn Thất Tùng, án ngữ phía trước hai ngôi nhà nêu trên; theo Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang thì “*khi xây dựng căn nhà ba tầng + sân thượng vào năm 2008 đã bao trùm lên phần đất 39m<sup>2</sup>*”. Trong quá trình giải quyết vụ

án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét làm rõ vấn đề này, do đó bản án sơ thẩm, phúc thẩm không thi hành được.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/01/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang chỉ nêu chung chung “*nhà đất trên được xây cất làm hai lần, lần thứ nhất xây dựng năm 1996, một căn xây dựng năm 2008*” mà không thể hiện ngôi nhà 2 tầng và ngôi nhà 3 tầng, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng từng căn nhà. Lời khai của ông Thiện cho rằng, nếu ông Trà, bà Muộn chỉ mua ngôi nhà 2 tầng thì không có lỗi đi, nhưng biên bản thẩm định không xem xét làm rõ vấn đề này là thiếu sót, vi phạm Điều 81 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi bổ sung năm 2011).

Lời khai nguyên đơn, bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan mâu thuẫn, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm không tiến hành đối chất theo quy định tại Điều 88 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi bổ sung năm 2011).

Mặt khác, năm 1979, ông Thiện kết hôn với bà Võ Thị Tư, đến năm 2014 ly hôn. Trong thời kỳ hôn nhân, năm 1996 ông Thiện xây dựng căn nhà 2 tầng trên lô đất tại 175 KB Sơn Phước, phường Vĩnh Thọ, thành phố Nha Trang nên phải xác minh làm rõ công sức đóng góp của bà Tư để xem xét tính có căn cứ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại 175 KB Sơn Phước, Vĩnh Thọ, Nha Trang (khi ông Thiện một mình chuyển nhượng cho ông Trà, bà Muộn). Tương tự, đối với căn nhà 03 tầng + sân thượng được xây dựng năm 2008 cũng cần xác minh làm rõ công sức đóng góp của bà Tư để giải quyết triệt để vụ án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chưa làm rõ vấn đề này là thiếu sót.

Như vậy, bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; văn bản thỏa thuận cùng ngày 02/10/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất để buộc ông Võ Quang Thiện và những người liên quan phải trả lại toàn bộ nhà, đất 175KB Sơn Phước, Vĩnh Thọ, Nha Trang là chưa xem xét đầy đủ chứng cứ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự và tài sản trên thực tế khác tài sản trên giấy chứng nhận nên không thể thi hành án.

Trên đây là vụ án “*Đòi nhà cho ở nhờ và yêu cầu thanh toán tiền phạt*” Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, dẫn đến xét xử không đúng, bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy để xét xử lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực miền Trung - Tây nguyên

nghiên cứu, rút kinh nghiệm nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự. / *h*

**Nơi nhận:**

- Đ/c Viện trưởng VKSNDTC (b/c);
- Đ/c Thẻ PVT VKSNDTC (b/c);
- Vụ 9, VC1, VC3, VP VKSNDTC;
- VKSND 12 tỉnh MT-TN;
- Lãnh đạo VC2;
- Cán bộ nghiệp vụ VC2;
- Trang tin điện tử VKSNDTC, VC2;
- Lưu VPVC2, V2.

**KT.VIÊN TRƯỞNG**  
**PHÓ VIÊN TRƯỞNG**



*Phan Vũ Hoàng*

**Phan Vũ Hoàng**

