

Bản án số: 28/2020/DS-PT

Ngày: 28 - 4 - 2020

V/v: Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU**

**- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Văn Tâm

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Đoàn Ngọc Thiện

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại Dện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu:** Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2019 về việc “tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 173/2019/QĐ-PT ngày 16/12/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 129/2019/QĐ-PT ngày 31/12/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2020/QĐ-PT ngày 10/01/2020, Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1945; địa chỉ: Số 173/20 đường Lê Lợi, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại Dện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: 77 Lý Tự Trọng, phường C, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Hoàng D, sinh năm 1968 và bà Hồ Ngọc Uyên N, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 173/20 đường L, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Bà Như có mặt, ông D vắng mặt).

Người đại Dện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Trương Ngô Hồng, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 427/3 đường Nguyễn An Ninh, phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Nơi ở: 22 Huỳnh Khương An, phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

- Ông Đặng Thanh H, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 427/3 đường Nguyễn An Ninh, phường X, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Hoàng Di Thúy E, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 173/20 đường Lê Lợi, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Em Hoàng Di Tuấn L, sinh năm 2003 và em Hoàng D Thúy An, sinh năm 2011; địa chỉ: Số 173/20 đường Lê Lợi, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại Diện theo pháp luật của em Huy và em An: Ông Hoàng D và bà Hồ Ngọc Uyên N - Cha mẹ của em Huy và em An. (Bà Như có mặt).

- Bà Hoàng O, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 173/20 đường L, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị M là nguyên đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Nguồn gốc Dện tích đất 168m<sup>2</sup> thửa số 641, tờ bản đồ số 02, phường Thắng Nhì (cũ là phường 6), thành phố Vũng Tàu, trên đất có căn nhà cấp 4, Dện tích xây dựng 106m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 566808, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00851 QSDĐ/2796-QĐT ngày 16-11-1998 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M là của bà và ông Hoàng C (chồng bà M).

Ông Hoàng C chết năm 2006 không để lại D chúc. Ngày 01-8-2016 tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bà M, ông Hoàng D, bà Hoàng O (ông D, bà Oanh là con bà M và ông C), anh Phan Trọng Tân (anh Tân là con của bà Hoàng Nga, bà Nga là con của bà M và ông C; bà Nga chết năm 1995 trước ông C nên ông Tân là người thừa kế thế vị) đã làm Văn bản thỏa thuận đồng ý tặng cho bà M phần thừa kế mình được hưởng từ ông Hoàng C nêu trên. Như vậy bà M được hưởng toàn bộ đối với tài sản của bà và ông Hoàng C nêu trên, bà M đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, và được cấp Giấy chứng nhận số CE 345029 ngày 01-11-2016 với Dện tích 168m<sup>2</sup>, Dện tích xây dựng 106m<sup>2</sup> thửa số 14 (số mới), tờ bản đồ số 18 (số mới) địa chỉ số 173/20 đường Lê Lợi, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Căn nhà của bà được ngăn làm 02 (hai) phần, phần thứ nhất Dện tích đất 103,7m<sup>2</sup> bà đang sử dụng, phần thứ hai Dện tích đất 64,3m<sup>2</sup> do vợ chồng ông Hoàng D và bà Hồ Ngọc Uyên N đang sử dụng. Trước đây vợ chồng ông Hoàng D đã có nhà riêng nhưng do nợ nần nên ông Hoàng D đã bán nhà ra ở trọ. Vì thương con cháu nên năm 2008 bà đã cho vợ chồng ông Hoàng D về ở cùng nhà bà cho có mẹ có con lúc tuổi già, do là mẹ con nên việc cho ở nhờ không làm giấy tờ, ông Hoàng D chỉ dọn về nhà bà ở chứ không sửa chữa, xây dựng gì thêm. Trong quá trình ông Hoàng D sống cùng bà thì ông Hoàng D kiếm có chửi mắng bà thậm tệ, đe dọa đến tính mạng bà làm bà luôn phải sống trong tình trạng bất an, nhiều lần tổ dân phố và Công an Phường phải can thiệp. Trước đây ông Hoàng D nợ nhiều người với số tiền lớn nên bà phải thế chấp nhà vay mượn tiền để trả nợ thay cho ông Hoàng D đến nay vẫn trả chưa hết nợ. Nay bà cần bán nhà để trả nợ nhưng vợ

chồng ông Hoàng D luôn ngăn cản và chửi mắng bà. Hiện vợ chồng ông Hoàng D đang chiếm dụng một phần nhà và đất có Dện tích khoảng 73,2m<sup>2</sup> thửa số 14, tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ số 173/20 đường Lê Lợi, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Nay bà yêu cầu vợ chồng ông Hoàng D, bà Hồ Ngọc Uyên N dọn ra khỏi nhà bà và trả lại phần nhà và đất nêu trên cho bà. Bà không đồng ý thực hiện Bản cam kết đã được Ủy ban nhân dân phường Thắng Nhì chứng thực ngày 01-8-2016 vì đó chỉ là lời hứa, không có giá trị ràng buộc nên bà có quyền thay đổi, khi lập Bản cam kết đó bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể có đất mà cho ông Hoàng D được, hơn nữa Bản cam kết không thể hiện đúng ý chí của bà mà do bà bị ép buộc, đe dọa và hiện nay ông Hoàng D đối xử bất hiếu với bà thì bà lại càng không thể cho.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn và người đại Diện hợp pháp của bị đơn trình bày:* Ông Hoàng D và bà Hồ Ngọc Uyên N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M mà yêu cầu bà M thực hiện đúng cam kết tại Bản cam kết lập ngày 01-8-2016, tiến hành tách thửa tặng cho ông Hoàng D và các con của ông D là Hoàng Di Thúy E, Hoàng Di Tuấn L và Hoàng Di Thúy An phần đất mà gia đình ông D đang sử dụng Dện tích 73,2m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 173/20 đường Lê Lợi, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở Dện tích 73,2m<sup>2</sup> nêu trên cho ông Hoàng D và ba người con của ông, bởi vì ngày 01-8-2016 bà Nguyễn Thị M đã lập Bản cam kết nội dung sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà M thì bà M sẽ tách thửa tặng cho ông Hoàng D và ba người con của ông là Hoàng Di Thúy E, Hoàng Di Tuấn L và Hoàng Di Thúy An được sử dụng và toàn quyền định đoạt mảnh đất gia đình ông Hoàng D đang sử dụng có Dện tích 62,35m<sup>2</sup> (dài 14,5m x rộng 4,3m), bản cam kết này đã được Ủy ban nhân dân phường Thắng Nhì chứng thực. Sau khi bà M lập Bản cam kết nêu trên, ông Hoàng D cùng bà Nguyễn Thị M, bà Hoàng O và ông Phan Trọng Tân (người thừa kế thế vị của bà Hoàng Nga, bà Nga là con gái ông Hoàng C) ký kết văn bản thỏa thuận phân chia D sản, nội dung văn bản thỏa thuận là ông Hoàng D, bà Hoàng O và ông Phan Trọng Tân đồng ý tặng cho bà Nguyễn Thị M phần thừa kế được hưởng từ ông Hoàng C đối với phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của ông Hoàng C và bà Nguyễn Thị M. Nay ông D đã thực hiện đúng cam kết của mình trong Văn bản thỏa thuận phân chia D sản thừa kế, vì vậy ông D yêu cầu bà M cũng phải thực hiện đúng cam kết của mình tại Bản cam kết ngày 01-8-2016.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan em Hoàng D Thúy E, Hoàng D Tuấn L và Hoàng D Thúy An (là các con của ông Hoàng D và bà Hồ Ngọc Uyên N) trình bày:* Yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng D.

- *Bà Hoàng O trình bày:* Ngày 01-8-2016 tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bà đã lập Văn bản đồng ý tặng cho bà Nguyễn Thị M phần thừa kế được hưởng từ ông Hoàng C đối với phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng C chung với bà Nguyễn Thị M nên đây là tài sản của bà Nguyễn Thị M và bà M có toàn quyền tự định đoạt, bà M có quyền cho hoặc không cho bất kỳ ai, nay bà M không cho ông D ở nhờ thì bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông D dọn nhà đi trả lại nhà và đất cho bà M.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Hoàng D và bà Hồ Ngọc Uyên N phải dọn ra khỏi nhà và giao trả lại phần nhà, đất có Diện tích 73,2m<sup>2</sup> cho bà M.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng D. Buộc bà Nguyễn Thị M phải thực hiện đúng Bản cam kết lập ngày 01-8-2016 tiến hành tách thửa tặng cho ông Hoàng D và ba cháu nội là Hoàng Di Thúy E, Hoàng Di Tuấn Anh và Hoàng Di Thúy An Diện tích đất 73,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 14 (số mới), tờ bản đồ số 18 (số mới) tại địa chỉ số 173/20 đường Lê Lợi, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công nhận quyền sử dụng nhà, đất Diện tích 73,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 14 (số mới), tờ bản đồ số 18 (số mới) tại địa chỉ số 173/20 đường Lê Lợi, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Di, Hoàng Di Thúy E, Hoàng Di Tuấn Anh và Hoàng Di Thúy An. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất theo quy định của pháp luật. (Theo trích đo địa chính lập ngày 19-9-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu được kí hiệu là lô B).

Buộc ông Hoàng D thanh toán cho bà Nguyễn Thị M số tiền 233.275.000đ (hai trăm ba mươi ba triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) phần Diện tích đất tăng thêm so với Bản cam kết lập ngày 01-8-2016.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 03/11/2019 bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại Dện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện “văn bản phân chia D sản thừa kế” và “bản cam kết” được ký cùng ngày 01/8/2016. Theo nội dung bản cam kết thì sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M phải làm thủ tục tách thửa tặng cho ông Hoàng D và ba cháu nội Diện tích đất 62,35m<sup>2</sup> (Dài 14,5m x rộng 4,3m), văn bản có chứng thực của UBND phường Thắng Nhì. Tuy nhiên bà M lại không thực hiện đúng như bản cam kết mà khởi kiện ra Tòa án buộc gia đình ông D phải trả lại phần nhà đất 73,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ số 173/20 đường Lê Lợi, phường Thắng Nhì TP Vũng Tàu mà trước đây bà đã lập bản cam kết tặng cho. Bà M cho rằng lập bản cam kết là do bị ông D ép buộc, trước đây ông D thiếu nợ nhiều người, bà phải trả nợ thay, nay ông D bất hiếu, đối xử không tốt với bà nên bà muốn đòi lại nhưng bà không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ.

Mặt khác, bản cam kết không có điều kiện là ông D bất hiếu thì bà không tặng cho nữa mà điều kiện của bản cam kết ghi nhận là khi các đồng thừa kế cho bà

đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà phải tách thửa tặng cho gia đình ông D, nay bà đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà phải thực hiện đúng như cam kết đã ký.

Án sơ thẩm đã nhận định và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng D được sử dụng phần đất như bản cam kết ngày 01/8/2016, buộc bà Nguyễn Thị M phải thực hiện theo bản cam kết lập ngày 01/8/2016, tách thửa tặng cho ông Hoàng D và ba cháu nội là Hoàng Di Thúy E, Hoàng Di Tuấn Anh, Hoàng Di Thúy An Diện tích 62,35m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ số 18 phường Thắng Nhì TP Vũng Tàu là có căn cứ.

Tuy nhiên án sơ thẩm lại quyết định công nhận quyền sử dụng nhà đất 73,2m<sup>2</sup> (ngang 4,9m dài 15,1m) thuộc thửa đất nói trên thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng D và Hoàng Di Thúy E, Hoàng Di Tuấn Anh, Hoàng Di Thúy An là vượt quá Diện tích theo bản cam kết ngày 01/8/2016, vượt quá yêu cầu phản tố của phía bị đơn là 10,85m<sup>2</sup>, trong khi bà M khởi kiện không chấp nhận toàn bộ; theo trích đo địa chính ngày 16/4/2020, chiều rộng phần đất mà phía bị đơn có yêu cầu được sử dụng có chiều ngang 4,3m và thực tế chiều dài một phía giáp thửa 15 là 15m một phía còn lại là 14,86m, Diện tích là 64,3m<sup>2</sup>, do đó cần tuyên cho phía bị đơn được sử dụng Diện tích này là phù hợp.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà M, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc bà M phải thực hiện bản cam kết ngày 01/8/2016, thực hiện tặng cho ông Hoàng D và Hoàng Di Thúy E, Hoàng Di Tuấn Anh, Hoàng Di Thúy An Diện tích đất 64,3m<sup>2</sup> (ngang 4,3m x dài 15 m) theo sơ đồ địa chính đo vẽ ngày 16/4/2020 và nhà trên đất. Phần Diện tích đất tăng thêm là 1,95m<sup>2</sup> (64,3m – 62,35m = 1,95m<sup>2</sup>) phía bị đơn được hưởng thì phía bị đơn sẽ phải hoàn trả giá trị cho bà M theo giá thị trường.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại Diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị M và của ông Hoàng D, thấy: Nguồn gốc Diện tích đất 168m<sup>2</sup> thửa số 14, tờ bản đồ số 18, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu và căn nhà gắn liền với đất là của ông Hoàng C và bà Nguyễn Thị M. Năm 2006 ông Hoàng C chết không để lại D chúc. Ngày 01-8-2016 tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, bà M, ông Hoàng D, bà Hoàng O và ông Phan Trọng Tân là những người thừa kế của ông Hoàng C lập Văn bản thỏa thuận phân chia D sản với nội dung đồng ý tặng cho bà Nguyễn Thị M hưởng thừa kế phần D sản của ông Hoàng C nêu trên. Cùng ngày 01-8-2016 bà M lập Bản cam kết với nội dung “Chồng tôi ông Hoàng C, sinh năm 1933, chết năm 2006. Trước khi chết không để lại D chúc nên gia đình tôi thực hiện mở thừa kế tại Phòng công chứng. Trước mặt các con tôi, những người đồng thừa hưởng phần thừa kế ký tên để cho tôi được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên tôi, tôi sẽ tách thửa tặng cho con tôi là ông Hoàng D và ba cháu nội là Hoàng Di Thúy E, Hoàng Di Tuấn Anh và Hoàng Di

Thúy An được sử dụng và toàn quyền định đoạt mảnh đất gia đình ông Hoàng D đang sử dụng, phần còn lại để tôi và con gái là Hoàng O. Sau khi làm xong thủ tục thừa kế tôi sẽ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa tặng cho con tôi là ông Hoàng D phần đất mà gia đình con tôi đang sử dụng với Diện tích  $62,35\text{m}^2$  (dài  $14,5\text{m}$  x rộng  $4,3\text{m}$ )”.

Như vậy bản cam kết là giao dịch dân sự có điều kiện, những người được hưởng phần thừa kế của ông Hoàng C ký tên để cho bà M được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và khi bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M sẽ tách thửa tặng cho ông Hoàng D và ba người con của ông D một phần nhà và đất. Các đồng thừa kế đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình thì bà M cũng phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết với ông D và ba cháu nội là Hoàng Di Thúy E, Hoàng Di Tuấn Anh và Hoàng Di Thúy An. Bà M cho rằng bà lập bản cam kết đó là do ông D ép buộc, nay ông D bất hiếu, đối xử không tốt với bà nên bà không đồng ý cho nữa, ông D không thừa nhận ép buộc bà M lập bản cam kết, bà M không chứng minh được Bản cam kết được lập do ông D ép buộc, mặt khác bản cam kết không có điều kiện là ông D bất hiếu thì bà không cho tài sản theo bản cam kết, mà điều kiện của cam kết là khi các đồng thừa kế cho bà đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà phải tặng cho ông D và ba cháu nội của bà theo cam kết, nay bà đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà phải thực hiện đúng như Bản cam kết ngày 01-8-2016. Thực tế ông Hoàng D cùng vợ và các con đã sử dụng phần nhà và đất từ trước khi bà M lập bản cam kết.

Tại biên bản hòa giải ngày 15/8/2017 của UBND phường Thắng Nhì (BL 94), các bên thống nhất ý kiến sau khi tách thửa cho ông D thì ranh giới giữa nhà bà M và nhà ông D lùi vào 30cm tính từ bức tường hiện hữu chung giữa hai nhà. Mặc dù sau đó các bên không thực hiện theo nội dung này nhưng đã thể hiện các bên xác định ranh đất sử dụng của các bên không phải là bức tường giữa phần nhà bà M và ông D đang sử dụng, do vậy không căn cứ vào ranh nhà và đất hiện hữu để giải quyết mà xác định ranh đất theo bản cam kết ngày 01-8-2016 của bà M để giải quyết.

Ông D có đơn yêu cầu ngày 27/12/2017 đề nghị giải quyết công nhận cho ông và các con của ông được quyền sử dụng phần nhà và đất là  $62,35\text{m}^2$  (rộng  $4,3\text{m}$  x dài  $14,5\text{m}$ ) theo như bản cam kết của bà M, tại phiên hòa giải ngày 07/6/2019 ông D mới yêu cầu giải quyết công nhận cho ông và các con của ông được quyền sử dụng phần nhà và đất Diện tích  $73,2\text{m}^2$  là vượt quá phạm vi yêu cầu ban đầu, vượt quá phạm vi cam kết của bà M và bà M cũng không đồng ý. Do vậy phần vượt quá sẽ không được xem xét giải quyết theo yêu cầu của ông D.

Bà M cho rằng theo cam kết thì chỉ cho nguyên đơn đất chứ không cho nhà, thấy: Bị đơn xác định căn nhà cũng là D sản thừa kế của ông Hoàng C gắn liền với quyền sử dụng đất từ trước khi bị đơn sử dụng nên phải xác định theo bản cam kết là cho cả nhà và đất; Bản thỏa thuận phân chia D sản thừa kế của ông Hoàng C, D sản có cả nhà và đất, bản cam kết căn cứ trên cơ sở thỏa thuận phân chia D sản, ông D và các con đã sử dụng nhà và đất từ trước khi xác lập cam kết, căn nhà là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất không thể tách rời, cam kết không thể hiện nội dung

không cho nhà, do vậy xác định nội dung cam kết là cho đất và tài sản gắn liền với đất. Yêu cầu của nguyên đơn cho rằng chỉ cho đất chứ không cho nhà gắn liền với đất là không phù hợp nên không được chấp nhận.

Theo trích đo địa chính ngày 16/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu thì phần đất và nhà xác định theo bản cam kết là  $64,3m^2$ . Do vậy công nhận cho ông Hoàng D và các con của ông D được quyền sử dụng phần đất  $64,3m^2$  thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và sở hữu phần nhà và tài sản khác gắn liền với phần đất (lô C trích đo địa chính ngày 16/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu). Ông D và các con có nghĩa vụ trả cho bà M giá trị tăng thêm so với cam kết là  $1,95m^2 \{64,3m^2 \text{ (phần được công nhận sử dụng)} \text{ trừ đi } 62,35m^2 \text{ (phần theo cam kết)} = 1,95m^2\} \times 21.500.000đ/m^2 = 41.925.000đ$ .

Ông D, bà Như và các con ông D có nghĩa vụ giao trả cho bà M phần nhà, đất và tài sản khác gắn liền với đất Diện tích  $8,9m^2$  (lô B trích đo địa chính ngày 16/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu). (Ông D đại Diện cho con chưa thành niên theo quy định).

Bà M có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chính lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo bản án và theo quy định.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo bản án và theo quy định.

[2] Ông D và bà Như tự nguyện cho bà M được sở hữu bức tường xây ngăn phần sân vị trí tiếp giáp cạnh 5 - 10 theo trích đo địa chính ngày 16/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, một đầu bức tường tiếp giáp nhà và một đầu bức tường tiếp giáp hàng rào phía trước nhà nên ghi nhận.

[3] Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.284.983đ (bốn triệu hai trăm tám mươi tư nghìn chín trăm tám mươi ba đồng): Bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng D mỗi người phải chịu 50% là 2.142.500đ. Bà M đã nộp tạm ứng. Ông Hoàng D có nghĩa vụ trả cho bà M 2.142.500đ (Hai triệu một trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng).

[4] Án phí sơ thẩm: Tranh chấp đòi lại tài sản và về quyền sử dụng đất nên án phí không có giá ngạch. Bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000đ phần yêu cầu không được chấp nhận nhưng được miễn do là người cao tuổi; ông Hoàng D phải chịu 300.000đ đối với phần yêu cầu của bà M được chấp nhận và 2.096.000đ (5% số tiền phải trả cho bà M), tổng cộng là 2.396.000đ. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[5] Từ nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà M. Sửa bản án sơ thẩm.

[6] Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà M không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 118, 120, 129, khoản 2 Điều 164, điểm c khoản 1 Điều 165 và khoản 2 Điều 166 Bộ luật dân sự; các Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M; chấp nhận một phần yêu cầu của ông Hoàng D.

1. Ông Hoàng D và các con là Hoàng Di Thúy E, Hoàng Di Tuấn Anh và Hoàng Di Thúy An được quyền sử dụng Dện tích đất 64,3m<sup>2</sup>, thửa số 14, tờ bản đồ số 18, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và sở hữu phần nhà và tài sản khác gắn liền với đất (Lô C trích đo địa chính ngày 16/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu).

2. Ông Hoàng D và các con là Hoàng Di Thúy E, Hoàng Di Tuấn Anh và Hoàng D Thúy An (ông D đại Diện cho con chưa thành niên theo quy định) có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị M giá trị tăng thêm so với cam kết là 41.925.000đ (bốn mươi một triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

3. Ông Hoàng D, bà Hồ Ngọc Uyên N và các con là Hoàng Di Thúy E, Hoàng Di Tuấn Anh và Hoàng Di Thúy An có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị M Diện tích đất 8,9m<sup>2</sup> thửa số 14, tờ bản đồ số 18, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu và phần nhà và tài sản khác gắn liền với Dện tích đất này (lô B trích đo địa chính ngày 16/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu).

4. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện về quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 345029 ngày 01-11-2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đứng tên bà Nguyễn Thị M cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện chỉnh lý về quyền sử dụng đất theo bản án và theo quy định của pháp luật.

6. Bà Nguyễn Thị M được sở hữu bức tường xây ngăn phần sân vị trí tiếp giáp cạnh 5 – 10 theo trích đo địa chính ngày 16/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, một đầu bức tường tiếp giáp nhà và một đầu bức tường tiếp giáp hàng rào phía trước nhà.

7. Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.284.983đ (bốn triệu hai trăm tám mươi tư nghìn chín trăm tám mươi ba đồng): Ông Hoàng D có nghĩa vụ trả cho bà M 2.142.500đ (Hai triệu một trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng).

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000đ nhưng được miễn do là người cao tuổi. Hoàn trả cho bà M 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008289 ngày 30-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Ông Hoàng D phải chịu 2.396.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000đ theo biên lai thu số 0004338 ngày 28-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Hoàn trả cho ông D số tiền 9.604.000đ (Chín triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn đồng).

10. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M không phải chịu.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND TP. Vũng Tàu;
- TAND TP. Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP. Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trương Văn Tâm**