

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đ.T.H

Các Hội thẩm nhân dân: Ông N.T

Bà N.T.V.T

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị K C

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị L – Kiểm sát viên.

Căn cứ vào các Điều 212; 213; 235 và 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015; Luật đất đai 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số: 454/2018/TLST-DS ngày 21/6/2018, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố các thỏa thuận dân sự vô hiệu*”

XÉT THẤY:

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

QUYẾT ĐỊNH:

I. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1937; Địa chỉ: 11 H.T.K, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Trung Q1, sinh năm 1957; Địa chỉ: 710 QL, phường H, Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 009349 ngày 4/5/2017 tại Văn phòng Công chứng Đ). *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Lê Thảo P; Địa chỉ: 137D2 Đường số 11, Khu phố 9, Phường T, Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đoàn Minh Đ1, sinh năm 1967;

2.2. Ông Đoàn Hữu H, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: 537 QL, phường H, Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn: Bà Nguyễn Thị Anh Đ2, sinh năm 1980; Địa chỉ: 513 H.V.N, phường B, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Giấy ủy quyền số 013834 ngày 26/11/2020 tại Văn phòng công chứng LVD). *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn:* Luật sư Trần Thị Hải A, Công ty Luật TNHH MTV ABP thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Bà Đoàn Thị Lệ M, sinh năm 1956; Địa chỉ: 9637 L L N, Brooklyn, MN, 55443, USA. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Minh Đ1, ông Đoàn Hữu H (Văn bản ủy quyền ngày 15/2/2023).

3.2. Ông Đoàn Minh Q2, sinh năm 1957;

3.3. Ông Đoàn Minh T1, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: 710 QL, phường H, Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Đoàn Thị Ngọc T2, sinh năm 1960; Địa chỉ: 187/22 C.G, Phường C.G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Hoàng Văn T3, sinh năm: 1961. Địa chỉ: 332/19 A.C, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Bà S, sinh năm 1976;

2. Bà Đoàn Hiền M.A, sinh năm 2004;

3. Trẻ Đoàn Hiền T.A, sinh năm 2010;

Cùng địa chỉ: 537 QL, phường H, Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

II. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Trung Q1; bị đơn ông Đoàn Minh Đ1, Đoàn Hữu H và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T3 cùng thống nhất như sau:

1. Quyền sử dụng khu đất diện tích 1858,6m² thuộc: Thừa đất số 467, tờ bản đồ thứ 2 xã H (Cũ); Theo TL 299/TTg thuộc các thửa 342, 343, 344, 347; Theo tài liệu 02/1992 thuộc các thửa 300, 302 – 306; 443 - 446 ; Theo tài liệu năm 2005 thuộc các thửa 20,20-1,20-2, 20-3,28-1, 30-1, 46-1 tờ bản đồ 72, 73. Tọa lạc tại số 537 QL, phường H, Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Bản đồ hiện trạng ngày 28/4/2023, do Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường lập (Đính kèm) sẽ được phân chia như sau:

1.1. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C được quyền sử dụng diện tích đất 900m² tính từ đường QL kéo vào cho đủ diện tích 900m² thuộc một phần các thửa đất 443, 444, 445 và một phần thửa 306 (Tài liệu 02/1992), nay là các thửa 20-1 (Tài liệu năm 2005) với các vị trí có ký hiệu 13,14,15,16,17,18,19,20 và có tứ cận hướng bắc giáp khu đất quán cafe L; Hướng nam giáp thửa 306, hướng đông giáp phần đất chia cho bị đơn, hướng Tây là mặt tiền QL.

1.2. Bị đơn ông Đoàn Minh Đ1, Đoàn Hữu H được quyền sử dụng phần diện tích đất 933,8m² còn lại của khu đất thuộc một phần thửa 445, thửa 302 (Tài liệu 02/1992), một phần thửa 20-1, 20-2 và 20-3 (Tài liệu năm 2005) với các vị trí có ký hiệu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 một phần số 13 và vật kiến trúc gắn liền là nhà hiện mang số 537 QL; có tứ cận: Hướng Đông và bắc giáp đất người khác; hướng tây và hướng nam giáp phần đất chia cho ông C và phần đất đang tranh chấp với ông Lê Văn Ng.

2. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Trung Q1; bị đơn ông Đoàn Minh Đ1, Đoàn Hữu H được quyền đăng ký kê khai và liên hệ cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất theo quy định của Luật đất đai.

3. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Trung Q1 thống nhất đồng ý cùng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền tại mục (1) cho nguyên đơn và bị đơn cùng đứng tên đồng sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất trên giấy chứng nhận. Thống nhất bên bị đơn đang quản lý sử dụng đất nên phải có trách nhiệm chủ động liên hệ Cơ quan chức năng làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận đồng sử dụng đất đối với khu đất và tài sản gắn liền nêu tại mục (1). Nguyên đơn cung cấp giấy tờ liên quan để cùng bị đơn đứng tên đồng sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất trên giấy chứng nhận. Tiền thuế, phí liên quan đến việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nguyên đơn, bị đơn phải chịu tương ứng với phần đất mình được chia.

4. Bên nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có người đại diện là ông Phạm Trung Q1 và bên bị đơn ông Đoàn Minh Đ1, Đoàn Hữu H thống nhất đồng ý cùng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất chia cho mỗi bên nêu trên tại mục (1.1), (1.2). Việc tìm người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên cùng thực hiện và thống nhất cùng chuyển nhượng phần đất của các bên cho người nhận chuyển nhượng đưa ra giá cao nhất. Thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất mỗi bên phải tự chịu tương ứng với phần đất mình được chia.

5. Thời hạn thực hiện việc đăng ký kê khai làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tìm người nhận chuyển nhượng: Trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày 27/8/2024. Nếu quá thời hạn này thì các bên được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án thực hiện chia đất theo thỏa thuận phân chia nêu trên tại mục (1.1), (1.2); hoặc yêu cầu phát mãi phần đất mình được chia. Giành quyền ưu tiên mua lại phần đất mình được chia cho bên nguyên đơn hoặc bị đơn.

Việc Thi hành án do các bên tự thỏa thuận thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền

6. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Trung Q1 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận trước đây của bên nguyên đơn với ông Hoàng Văn T3.

7. Về Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lập Bản vẽ hiện trạng vị trí, nguyên đơn đã tạm ứng và tự nguyện chịu. Chi phí thực hiện Ủy thác tư pháp do bị đơn tạm ứng và tự nguyện chịu.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Hoàn lại cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2016/0015718 ngày 3/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh;

Bị đơn phải chịu án phí 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2022/0001972 ngày 25/8/2023, tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn được nhận lại số tiền 450.000 (bốn trăm năm mươi nghìn) đồng

III. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

IV. Quyết định này 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 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS;
- Chi cục THADS TP Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đ.T.H