

Số: 31/2022/QĐST-DS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 01 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ**

Căn cứ vào Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 31 tháng 12 năm 2021 về việc các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số: 411/2018/TLST-DS ngày 07/6/2018 về việc “Tranh chấp về đòi nhà cho ở nhờ và tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

XÉT THẤY:

Các thoả thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hoà giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thoả thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Đã hết thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày lập biên bản hoà giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thoả thuận đó.

QUYẾT ĐỊNH:

I. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà C, sinh năm 1948.

Địa chỉ: phường 8, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng uỷ quyền số 003679 ngày 15/03/2018 do Văn phòng công chứng Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

- *Bị đơn:* Ông T, sinh năm 1936

Địa chỉ: Phường 10, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông N, sinh năm 1968

Địa chỉ: phường P, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy uỷ quyền 005928 ngày 25/9/2018 do Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng Hà, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà H, sinh năm 1945

Địa chỉ: Lầu 3, Phòng 7, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng uỷ quyền 002594 ngày 02/3/2017 tại Văn phòng công chứng Gia Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh)

2. Bà TT, sinh năm 1966

Địa chỉ: Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà L, sinh năm 1937

Địa chỉ: Phường 10, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh

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

[1] Xác định tài sản là nhà đất tại số K, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là do ông VT và bà TS tạo lập (mua) vào năm 1968, là tài sản chung của vợ chồng căn cứ Bằng khoán điền thổ/Tờ lược giải số 717 ngày 20/04/1968.

[2] Xác định, từ sau năm 1970 (tức sau thời điểm ông VT chết và không để lại di chúc), $\frac{1}{2}$ (một nửa) nhà đất tại số K, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà TS và $\frac{1}{2}$ (một nửa) nhà đất tại số K, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế của các đồng thừa kế của ông VT là các ông bà : TS, VD, NT, H, C, KM, QT, KL căn cứ theo Trích lục bộ khai tử của ông VT và các trích lục khai sinh của các ông bà VD, NT, H, C, L, QT, KL.

[3] Xác định, vào ngày 19/07/1991, bà TS đã chuyển quyền sở hữu phần sở hữu nhà đất số K, Thành phố Hồ Chí Minh của bà TS cho ông VD và bà TN căn cứ Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 3679/GP-MB7 do Sở Nhà đất UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày ngày 19/07/1991 và Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ do Phòng thuế trước bạ và thu khác thuộc Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/07/1991.

[4] Xác định, vào cùng ngày 19/07/1991, ông VD và bà TN đã ủy quyền cho ông T quản lý căn nhà K, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ Văn bản ủy quyền công chứng số 10745 lập ngày 19/07/1991 tại Phòng công chứng Nhà nước.

[5] Xác định tài sản là nhà đất tại số K, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị là 13.800.000.000đ (Mười ba tỷ tám trăm triệu đồng) căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số A.042/21/SaigonPA/HS ngày 28/01/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn.

[6] Xác định tài sản là nhà đất tại số K, Thành phố Hồ Chí Minh có hiện trạng, vị trí căn cứ theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung Tâm Đo Đạc Bản Đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh lập ngày 20/08/2020.

[7] Xác định: Ông T đã giao cho phía nguyên đơn 6,5 (Sáu phẩy năm) lượng vàng theo hợp đồng tay đôi về nhà cửa ngày 21/7/1991 và cho đến nay phía nguyên đơn là ông VD và bà TN vẫn chưa trả lại số vàng này cũng như tiền lãi từ năm 1991 đến nay cho ông Thành; Ông T đang trực tiếp sử dụng, quản lý, gìn giữ đối với nhà đất tại số K, Thành phố Hồ Chí Minh từ 1991 đến nay.

[8] Xác định ông T đã cải tạo, sửa chữa và xây dựng lại một phần căn nhà K, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ Giấy phép xây dựng số 097/GPXD do UBND Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/11/2000.

[9] Xác định tài sản là nhà đất tại số K, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay đang do ông T trực tiếp quản lý và sử dụng từ năm 1991 và công nhận công sức gìn giữ, tôn tạo, quản lý căn nhà của ông T trong gần 30 năm (từ 1991 đến 2021).

Trên cơ sở từ mục [1] đến mục [9], bà C và ông T thống nhất thỏa thuận ông T được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với ½ (một nửa) nhà đất tại số K, Thành phố Hồ Chí Minh.

[10] Xác định phần quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của ông T đối với nhà đất tại số K, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông T, bà L (vợ ông T) không có bất kỳ liên quan gì đối với phần tài sản này căn cứ Bản tự khai ngày 03/6/2021 của bà L.

[11] Đối với ½ (một nửa) quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất còn lại (Căn cứ tại mục [1]) tại số K, Thành phố Hồ Chí Minh xác định là di sản thừa kế của ông VT để lại không có di chúc. Các đồng thừa kế của ông VT đã tặng cho phần thừa kế của mình cho bà C (Căn cứ theo Giấy cho tài sản hợp pháp hóa lãnh sự ngày 26/11/2015, Giấy cam kết cho dứt phần thừa hưởng di sản thừa kế hợp pháp hóa lãnh sự ngày 20/09/2017 tại Đại sứ quán nước CHXHCN Việt Nam tại Canada, Hợp đồng ủy quyền công chứng số 002594 ngày 02/03/2017; Bản tự khai ngày 21/04/2021 của bà H, Bản khai của bà TT ngày 20/04/2021.

Do đó, xác định bà C được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với ½ (một nửa) nhà đất tại số K, Thành phố Hồ Chí Minh.

[12] Xác định bà C hiện nay không có điều kiện và khả năng trả cho ông T ½ giá trị nhà đất. Do đó, bà C và ông T thỏa thuận ông T được quyền sở hữu toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại số K, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T có nghĩa vụ trả cho bà C ½ giá trị nhà đất với số tiền là 6.900.000.000đ (Sáu tỷ chín trăm triệu đồng). Bà C có nghĩa vụ bàn giao cho ông T bản chính toàn bộ các giấy tờ liên quan đến việc khai nhận di sản thừa kế, bao gồm:

- Giấy cho tài sản hợp pháp hóa lãnh sự ngày 26/11/2015;
- Hợp đồng ủy quyền công chứng số 002594 ngày 02/03/2017;
- Giấy cam kết cho dứt phần thừa hưởng di sản thừa kế hợp pháp hóa lãnh sự ngày 20/09/2017;
- Giấy chứng tử của ông NT;
- Giấy chứng tử của bà TS;
- Trích lục khai tử của ông VT;
- Giấy khai sinh của ông VD;
- Trích lục khai sinh của ông NT;
- Trích lục khai sinh số 586/TLKS-BS ngày 07/03/2017 của bà H;
- Bản sao Giấy khai sinh số 1206Bis, quyền số 19 ngày 08/04/2015 của bà C;
- Trích lục khai sinh số 4551/TLKS-BS ngày 21/11/2017 của bà KL;
- Trích lục khai sinh số 2796/TLKS-BS ngày 20/11/2017 của ông QT;

- Trích lục khai sinh số 791/TLKS-BS ngày 11/04/2017 của bà KL;

- Các văn bản, giấy tờ khác (nếu có) liên quan để hoàn thành việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số K, Thành phố Hồ Chí Minh các đương sự tự có trách nhiệm với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[13] Ông T được quyền liên hệ với các cơ quan thẩm quyền để tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số K, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T phải chịu toàn bộ các khoản phí, lệ phí, thuế và nghĩa vụ tài chính khác về nhà đất khi thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số K, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

[14] Phương thức và thời hạn thi hành: Việc ông T trả tiền cho bà C và việc bà C giao trả các giấy tờ cho ông T được thi hành ngay sau khi quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật.

[15] Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[16] Chi phí tố tụng trong quá trình thu thập chứng cứ do bà C tự nguyện chịu toàn bộ.

III. Về án phí:

Án phí hòa giải thành là 60.900.000 đồng (Sáu mươi triệu chín trăm nghìn đồng).

Bà C chịu $\frac{1}{2}$ án phí với số tiền là 30.450.000 đồng (Ba mươi triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Do bà C đủ 60 tuổi trở lên và bà C đã làm đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn nộp đối với phần án phí 30.450.000 đồng (Ba mươi triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Ông T chịu $\frac{1}{2}$ án phí với số tiền là 30.450.000 đồng (Ba mươi triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Do ông T đủ 60 tuổi trở lên và ông T đã làm đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn nộp đối với phần án phí 30.450.000 đồng (Ba mươi triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Hoàn lại cho Bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0044671 ngày 31/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

IV. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án; nếu người phải thi hành án không thực hiện trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

V. 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.

VI. 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, 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Nguyễn Tiến Dũng