

Bản án số: **72/2020/DS-ST**

Ngày 28/8/2020

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hùng Bích

2. Ông Đỗ Trọng Ngoan

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Bé Thu - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nhựt - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2020/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 242/2020/QĐST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Đình H, sinh năm 1983

Hộ khẩu thường trú: khóm 2, phường ML, thành phố X, tỉnh AG (Vắng mặt)

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Trần Lê Đức Th, sinh năm 1970. Địa chỉ: khóm 2, phường ML, thành phố X, tỉnh AG đại diện theo giấy ủy quyền ngày 17/01/2019 được Văn phòng Công chứng Long Xuyên công chứng với số công chứng 88, quyền số 11 TP/CC-HĐGD. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Ngô Văn H, sinh năm 1973

Địa chỉ khóm BT2, phường BK, thành phố X, tỉnh AG. (Vắng mặt)

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Tiến V, sinh năm 1972. Địa chỉ: khóm 6, phường ML, thành phố X, tỉnh AG đại diện theo giấy ủy quyền ngày 08/5/2019 được Văn phòng Công chứng Long Xuyên công chứng với số công chứng 785, quyền số 10TP/CC-HĐGD. (Có mặt)

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

3.1/ Bà Đinh Thị Th, sinh năm 1940 (Vắng mặt)

3.2/ Bà Vũ Thị Hồng H, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

3.3/ Cháu Ngô Quang Kh, sinh năm 2008

Cùng cư ngụ địa chỉ khóm BT 2, phường BK, thành phố X, tỉnh AG.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ngô Quang Kh: ông Ngô Văn H, sinh năm 1973, bà Vũ Thị Hồng H, sinh năm 1975; cùng cư ngụ: khóm BT 2, phường BK, thành phố X, tỉnh AG. (Vắng mặt)

3.4/ Ông Mai Ngọc Th, sinh năm 1982

Địa chỉ khóm DT1, phường MP, thành phố X, tỉnh AG. (Có mặt)

3.5/ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1959

3.6/ Bà Bùi Thị N, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ khóm DT 2, phường MP, thành phố X, tỉnh AG. (Có đơn xin vắng mặt)

3.7/ Bà Lê Thị Tuyết Tr, sinh năm 1979

Địa chỉ khóm BL 1, phường MB, thành phố X, tỉnh AG. (Vắng mặt)

*** Những người tham gia tố tụng khác:**

Người làm chứng:

1/ Ông Huỳnh Văn Tr, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm TK1, phường MH, thành phố X, tỉnh AG.

2/ Ông Huỳnh Thanh M, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm AH, phường MT, thành phố X, tỉnh AG.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Phần trình bày tại phiên tòa của ông Trần Lê Đức Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình H, thể hiện nội dung:*

Vào ngày 27/4/2018, ông Phạm Đình H có thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Đình H và bà Lê Thị Tuyết Tr do Văn phòng Công chứng Long Xuyên lập ngày 27/4/2018, đối với tài sản nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 10764 ngày 13/4/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang về việc công nhận diện tích đất ở 89,5 m², loại đất ở đô thị và căn nhà có trên đất được xây dựng với kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, sàn lửng BTCT, mái tole với tổng diện tích sử dụng là 128,3m² cho bà Lê Thị Tuyết Tr. Đính kèm biên nhận giao nhận tiền. Sau khi chuyển nhượng ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp ngày 20/7/2018.

- Ngay sau khi ký kết theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H và bà Lê Thị Tuyết Tr, thì ông H có làm Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Phạm Đình H và ông Ngô Văn H do Văn phòng Công chứng Long Xuyên lập ngày 27/4/2018 với thời hạn là 03 tháng kể từ ngày 27/4/2018 đến ngày 27/7/2018, cùng với cam kết của ông Ngô Văn H ngày 27/4/2018, về việc giao trả nhà, đất sau 03 tháng thuê có ký tên xác nhận của ông Ngô Văn H cùng mẹ là bà Đinh Thị Th và vợ là Vũ Thị Hồng H, với giá cho thuê nhà là 10.000.000 đồng/tháng và một khoản trả thêm 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*) theo thỏa thuận riêng nội dung này thông qua ông Th.

- Hết thời hạn hợp đồng thuê, thông qua ông Mai Ngọc Th, ông H đã nhiều lần thông báo cho ông H thực hiện cam kết của mình với nội dung giao trả căn nhà, đất nhưng ông H không thực hiện, cố tình trì hoãn, kéo dài thời gian giao nhà, đất. Đến nay, ông H cùng gia đình vẫn tiếp tục sử dụng căn nhà không giao trả lại tài sản thuê theo thỏa thuận, mặc dù đã nhiều lần yêu cầu.

Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho ông H có thể tiếp tục quản lý sử dụng tài sản nhà và đất thì ông H đồng ý cho ông H nhận chuyển nhượng lại tài sản với giá là 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*). Đối với các khoản thuế và chi phí phát sinh điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sẽ do ông H chịu trách nhiệm nộp. Ông H đồng ý tự nguyện nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ không yêu cầu ông H phải trả lại đối với chi phí này.

Tại phiên tòa, ông Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng Long Xuyên lập ngày 27/4/2018 với thời hạn là 03 tháng kể từ ngày 27/4/2018 đến ngày 27/7/2018 là hết hiệu lực.

2/ Ông Ngô Văn H có nghĩa vụ giao cho ông Phạm Đình H số tiền 1.600.000.00 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*). Ông Phạm Đình H sẽ giao lại cho ông Ngô Văn H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025762, sổ vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018 cho ông Phạm Đình H.

3/ Ông Ngô Văn H được quyền quản lý, sử dụng căn nhà đất và ông H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Đối với các khoản thuế sẽ do ông H chịu trách nhiệm nộp

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông H tự nguyện nộp số tiền 2.447.600 đồng (*Hai triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm đồng*)

- Đối với yêu cầu: Ông Ngô Văn H phải công khai xin lỗi ông H và đại diện công an phường BK tại Ủy ban nhân dân phường BK vì đã tự ý vi phạm trong hợp đồng giao dịch dân sự gây ra những phiền toái tổn hại đến tinh thần, tổn hao thời gian của mọi người, đồng thời cam kết không tái phạm hành vi trên bằng văn bản xác định rút lại một phần yêu cầu khởi kiện.

** Phân trình bày của ông Trần Tiến V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Văn H tại phiên tòa có ý kiến trình bày, thể hiện nội dung:* Ông Ngô Văn H có một căn nhà tọa lạc tại địa khóm BT 2, phường BK, thành phố X, tỉnh AG theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00895/QSDD/Ae và giấy sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 07 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông Ngô Văn H đứng tên. Trước đây, ông Ngô Văn H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn do đây là hợp đồng vay tài sản.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông H đồng ý nhận chuyển nhượng lại tài sản là nhà và đất với giá là 1.600.000.000 đồng. Ông H tiếp tục quản lý, sử dụng đối với nhà đất và ông H đồng ý tự nguyện chịu các chi phí thuế khi điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ông Phạm Đình H sẽ giao lại cho ông Ngô Văn H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025762, sổ vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018, đồng ý với ý kiến ông H tự nguyện nộp chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận sự thỏa thuận giữa các bên theo nội dung thống nhất được tại tòa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Ngọc Th trình bày ý kiến:* Trước lúc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Đình H với bà Lê Thị Tuyết Tr và hợp đồng thuê nhà giữa ông Phạm Đình Hưng với ông Ngô Văn H. Mọi người có thỏa thuận riêng, do nhà đất của ông H đang thế chấp cho bà Lê Thị Tuyết Tr nhưng ông H không thực hiện đúng như cam kết trả nợ nên bà Tr đã sang tên tài sản nêu trên và khi thế chấp lại cho ông H; ông H đã cam kết hợp đồng thuê lại sau 03 tháng mà không thực hiện được theo đúng như lời hứa sẽ bàn giao tài sản, việc thỏa thuận có sự đồng ý của vợ và mẹ ông H. Tại thời điểm hợp đồng thuê được ký hai bên cùng thống nhất.

Tại phiên tòa, ông Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn với ông V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã có thỏa thuận được với nhau về việc cho ông H nhận chuyển nhượng lại tài sản với nhau và không còn tranh chấp nên ông không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị N vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản trình bày ý kiến ngày 13/7/2020, thể hiện nội dung:* Trước đây tài sản nhà đất nêu trên ông bà đã thực hiện ký hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông H, việc ký hủy được thực hiện tại Văn phòng công chứng Long Xuyên. Sau khi ký hủy ông bà đã nhận đủ tiền được các bên thống nhất. Do vậy việc ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa ông bà và ông H đã thực hiện hoàn tất mà không phải phát sinh bất kỳ các nội dung khác. Đồng thời,

ông bà không có liên quan đến việc đòi tài sản giữa ông H và ông H, hiện tại Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đang thụ lý, xem xét, giải quyết.

Với nội dung trên ông bà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xem xét, giải quyết vụ án đòi tài sản nhà đất giữa ông H và ông H theo đúng quy định của pháp luật. Do xác định ông bà không có liên quan đến bất kỳ về nội dung của vụ án. Do vậy, trong quá trình tố tụng cũng như xét xử ông bà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên cho phép ông bà xin vắng mặt phiên hòa giải, xét xử công khai tại Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Th, bà Vũ Thị Hồng H, cháu Ngô Quang Kh do cha mẹ ruột là ông Ngô Văn H, bà Vũ Thị Hồng H là người đại diện theo pháp luật, bà Lê Thị Tuyết Tr: Vắng mặt không có ý kiến trình bày.*

- Tại phiên tòa, ông Trần Lê Đức Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình H và ông Trần Tiến V là người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn H thống nhất nội dung thỏa thuận yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa.

- Ông Trần Lê Đức Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình H rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông Ngô Văn H phải công khai xin lỗi ông H và đại diện công an phường BK tại Ủy ban nhân dân phường BK vì đã tự ý vi phạm trong hợp đồng giao dịch dân sự gây ra những phiền toái tổn hại đến tinh thần, tổn hao thời gian của mọi người, đồng thời cam kết không tái phạm hành vi trên bằng văn bản.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Th, bà Vũ Thị Hồng H, cháu Ngô Quang Kh do cha mẹ ruột là ông Ngô Văn H, bà Vũ Thị Hồng H là người đại diện theo pháp luật, bà Lê Thị Tuyết Tr đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị N có yêu cầu xin vắng mặt không tham dự phiên tòa.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án căn cứ các Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự:

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Ông H trả cho ông H số tiền 1.600.000.000 đồng, ông H giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025762, sổ vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018 cho ông H để đến cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý và ông H có quyền sử dụng nhà, đất trên. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/4/2018 hết hiệu lực.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc ông H phải công khai xin lỗi ông H và đại diện công an phường BK tại Ủy ban nhân dân phường BK.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Phạm Đình H ủy quyền lại cho ông Trần Lê Đức Th đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 17/01/2019 được Văn phòng Công chứng Long Xuyên công chứng với số công chứng 88, quyển số 11 TP/CC-HĐGD; Bị đơn ông Ngô Văn H ủy quyền cho ông Trần Tiên V theo giấy ủy quyền ngày 08/5/2019 được Văn phòng Công chứng Long Xuyên công chứng với số công chứng 785, quyển số 10TP/CC-HĐGD thủ tục ủy quyền hợp lệ phù hợp theo quy định của pháp luật nên được Tòa án chấp nhận.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị N có yêu cầu xin vắng mặt không tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của ông N, bà Năm là phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đình Thị Th, bà Vũ Thị Hồng H, cháu Ngô Quang Kh do cha mẹ ruột là ông Ngô Văn H, bà Vũ Thị Hồng H là người đại diện theo pháp luật, bà Lê Thị Tuyết Tr mặc dù được tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng vẫn không tham dự phiên tòa nên vụ án được tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Tại phiên tòa, ông Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Đình H rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Ngô Văn H phải công khai xin lỗi ông H và đại diện công an phường BK tại Ủy ban nhân dân phường BK vì đã tự ý vi phạm trong hợp đồng giao dịch dân sự gây ra những phiền toái tổn hại đến tinh thần, tốn hao thời gian của mọi người, đồng thời cam kết không tái phạm hành vi trên bằng văn bản. Việc tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là phù hợp theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình H.

[2] Về thẩm quyền:

[2.1] Ông Phạm Đình H khởi kiện yêu cầu ông Ngô Văn H cùng mẹ là bà Đình Thị Th và vợ là bà Vũ Thị Hồng H giao trả tài sản là nhà, đất thuộc sở hữu hợp pháp của ông Phạm Đình H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận số CS

11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp ngày 20/7/2018 thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 33, diện tích đất số 89,5 m², loại đất ở đô thị và căn nhà cấp 2.2 có trên đất với tổng diện tích sử dụng là 128,3 m². Yêu cầu ông Ngô Văn H phải thanh toán cho ông H khoản tiền thuê nhà, đất như đã thỏa thuận 10 triệu đồng/tháng tính từ ngày 27/4/2018 đến ngày gia đình ông H di dời trả lại nhà, đất nêu ở trên, tạm tính là 260.000.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi triệu đồng*).

[2.2] Hội đồng xét xử xác định đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình H đây là tranh chấp về giao dịch dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự và quan hệ tranh chấp được xác định để giải quyết đối với vụ án là hợp đồng thuê tài sản (nhà và đất) theo Điều 472 của Bộ luật Dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

[3] *Về nội dung vụ án:*

[3.1] Tại phiên tòa, ông Trần Lê Đức Th là người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Phạm Đình H và ông Trần Tiến V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Văn H thống nhất được với nhau và yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn với bị đơn các nội dung:

+ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng Long Xuyên lập ngày 27/4/2018 (với thời hạn là 03 tháng kể từ ngày 27/4/2018 đến ngày 27/7/2018) là hết hiệu lực.

+ Ông Ngô Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Đình H số tiền 1.600.000.00 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*). Ông H giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025762, sổ vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018 cho ông H để đến cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý và ông H có quyền tiếp tục quản lý sử dụng nhà, đất trên.

+ Đối với các khoản thuế sẽ do ông H chịu trách nhiệm nộp, về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông H tự nguyện nộp số tiền 2.447.600 đồng (*Hai triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm đồng*).

[3.2] Hội đồng xét xử nhận thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận thống nhất được toàn bộ nội dung của vụ án, sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa là sự tự nguyện không trái quy định của pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[3.3] Đối với diện tích 4,6 m² tại các điểm 21, 18, 6, 8 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/6/2019 là một phần căn nhà phụ nằm ngoài phạm vi ranh giới của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 025762, sổ vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018 cho ông Phạm Đình H. Giữa các đương sự đã thống nhất thỏa thuận được nhà đất vẫn do ông H tiếp

tục quản lý, sử dụng, các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với diện tích đất này.

[4] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa, ông Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H đồng ý tự nguyện nộp đối với chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 2.447.600 đồng (*Hai triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm đồng*) không yêu cầu bị đơn hoàn lại. Việc tự nguyện của nguyên đơn không trái với quy định nên được chấp nhận và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông H đã nộp theo Biên bản giao nhận tiền tạm ứng chi phí, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên và Hóa đơn giá trị gia tăng số 0006831 ngày 18/6/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang. Ông H đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

[5.1] Yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình H được chấp nhận nên ông H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 7.300.000 đồng (*Bảy triệu ba trăm nghìn đồng*) mà ông H đã nộp theo biên lai thu số 0002728 ngày 27/02/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên theo quy định tại khoản 1 điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và khoản 8 Điều 26 của 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

[5.2] Ông Ngô Văn H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và khoản 8 Điều 26 của 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

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

+ Điều 166, Điều 189, Điều 190, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

+ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 90, Điều 143, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 150, Điều 186, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 232, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 246, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

+ Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 122, Điều 129, Điều 131 Luật nhà ở

+ Khoản 8 Điều 26 của 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.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Lê Đức Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình H với ông Trần Tiến V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Văn H thỏa thuận tại phiên tòa:

1.1. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng Long Xuyên lập ngày 27/4/2018 với thời hạn là 03 tháng (kể từ ngày 27/4/2018 đến ngày 27/7/2018) là hết hiệu lực.

1.2. Ông Ngô Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Đình H số tiền 1.600.000.00 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*).

- Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

1.3. Ông Phạm Đình H có nghĩa vụ giao cho ông Ngô Văn H 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025762, số vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018 cho ông Phạm Đình H.

1.4. Ông Ngô Văn H được quyền quản lý, sử dụng căn nhà chính với diện tích sử dụng bằng 70,0m², cấu trúc nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, sàn lửng BTCT, mái tole được giới hạn bởi các điểm 11,15,19,12. Phần trước nhà chính có mái che có diện tích bằng 19,2 m², được xây dựng với cấu trúc; nền gạch khía, vách gạch, khung gạch + khung sắt tiền chế + mái tole được giới hạn bởi các điểm các điểm 12,19,6,8 trên phần diện tích đất 89,5m² được giới hạn bởi các điểm 16,17,18,20 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/6/2019.

1.5. Ông H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025762, số vào sổ cấp giấy CS11212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/7/2018 cho ông Phạm Đình H, thuộc tờ bản đồ địa chính số 33, thửa đất số 152, diện tích nhà và đất tọa lạc tại khóm BT2, phường BK, thành phố X đối với những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Đối với các khoản tiền thuế và chi phí phát sinh điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sẽ do ông H chịu trách nhiệm nộp.

Thời gian, phương thức thanh toán tiền và giao nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình H đối với yêu cầu ông Ngô Văn H phải công khai xin lỗi ông H và đại diện công an phường BK tại Ủy ban nhân dân phường BK.

3. Về chi phí do đặc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Phạm Đình H tự nguyện nộp đối với chi phí do đặc, xem xét, thẩm định tại chỗ không yêu cầu ông Ngô Văn H phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 2.447.600 đồng (*Hai*

triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho ông H. Ông Phạm Đình H đã nộp đủ chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Nguyên đơn ông Phạm Đình H được nhận lại tiền tạm ứng án phí 7.300.000 đồng (*Bảy triệu ba trăm nghìn đồng*) mà ông H đã nộp theo biên lai thu số 0002728 ngày 27/02/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

4.2. Ông Ngô Văn H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Long Xuyên.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Phạm Đình H, ông Ngô Văn H, ông Mai Ngọc Th được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng, ông Nguyễn Văn N, bà Đinh Thị Th, bà Vũ Thị Hồng H, cháu Ngô Quang Kh do cha mẹ ruột là ông Ngô Văn H, bà Vũ Thị Hồng H là người đại diện theo pháp luật, bà Lê Thị Tuyết Tr, ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị N được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư ngụ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a và 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự “ Để thi hành”;
- VKSND.TPLX;
- TAND.An Giang;
- Lưu: hồ sơ; VP.

Trịnh Ngọc Thúy