

Bản án số: 311/2021/DS-PT

Ngày 27 tháng 5 năm 2021

“V/v Chia di sản thừa kế; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở; Đòi nhà đất cho ở nhờ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 597/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2020 về “Chia di sản thừa kế; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở; Đòi nhà đất cho ở nhờ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 721/2021/QĐPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Huỳnh Đăng Duy V (Huỳnh Đăng Huy V), sinh năm 1977 – Có mặt;
Địa chỉ: 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

1.2. Ông Đặng Anh T, sinh năm 1969 – Có mặt;
Địa chỉ: 178/3A Đinh Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

2. Bị đơn: Bà Đặng Ngọc L, sinh năm 1961 – Vắng mặt;
Địa chỉ: 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L¹, sinh năm 1962 – Vắng mặt;

3.2. Bà Đặng Phương D, sinh năm 1995 – Vắng mặt;

3.3. Ông Tống Huỳnh K, sinh năm 1987 – Vắng mặt;

3.4. Bà Đặng Nguyên T¹, sinh năm 1991 – Vắng mặt;

3.5. Anh Đặng Tống Thiên P, sinh năm 2010 – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của Đặng Tống Thiên P: Ông Tống Huỳnh K và bà Đặng Nguyên T¹ – Vắng mặt;

Đều trú 178/3A Đình Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

3.6. Bà Văn Thị Hồng T², sinh năm 1982 – Vắng mặt;

3.7. Anh Văn Gia B, sinh năm 2011 – Vắng mặt;

3.8. Anh Văn Đ, sinh năm 2005 – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của Văn Gia B và Văn Đ: Ông Huỳnh Đăng Huy V (có mặt) và bà Văn Thị Hồng T³(vắng mặt);

3.9. Bà Lý Ngọc L², sinh năm 1981 – Vắng mặt;

3.10. Anh Phan Lý Công N, sinh năm 2006 – Vắng mặt;

3.11. Chị Phan Lý Hương T⁴, sinh năm 2011 – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của Phan Lý Công N và Phan Lý Hương T⁴: Bà Lý Ngọc L² – Vắng mặt;

Đều trú 178/3B Đình Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

3.12. Cụ Huỳnh Văn U, sinh năm 1931 (chết ngày 06/4/2018);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Huỳnh Văn U:

3.12.1. Bà Đặng Ngọc S, sinh năm 1960 – Vắng mặt;

3.12.2. Ông Đặng Khải H, sinh năm 1961 – Vắng mặt;

3.12.3. Ông Đặng Văn S¹, sinh năm 1965 – Vắng mặt;

3.12.4. Ông Đặng Văn P¹, sinh năm 1970 – Vắng mặt;

Cùng trú 10/21 Hùng Vương, Phường I, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

3.12.5. Bà Huỳnh Đăng Yên P², sinh năm 1968 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 67 Trang Tử, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.12.6. Ông Huỳnh Thanh D¹, sinh năm 1966 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 11J Thủ Khoa Huân, Phường I, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

3.12.7. Ông Huỳnh Đăng Huy V, sinh năm 1977 – Có mặt;

Địa chỉ: 178/3B Đình Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

3.13. Bà Đỗ Thị Hồng C, sinh năm 1964 – Có mặt;

Địa chỉ: 185/1 Đình Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Nơi ở: 432 Khu phố 5, Phường 9, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

3.14. Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang (Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 23, đường 30/4, Phường I, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

4. Người kháng cáo:

4.1. Bị đơn bà Đặng Ngọc L;

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Hồng C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đặng Anh T và ông Huỳnh Đăng Duy V (tên khác: Huỳnh Đăng Huy V) cùng trình bày:

Cụ Đặng Thúc T⁵ có 02 con riêng là Đặng Anh T và Đặng Ngọc L. Năm 1976, cụ T⁵ chung sống với cụ Huỳnh Văn U sinh được Huỳnh Đăng Duy V (Huỳnh Đăng Huy V).

Năm 1977, cụ T⁵ và cụ U được Nhà nước cấp căn nhà thô sơ trên phần đất diện tích 3,5 m x 15 m tại số 178/3B Đình Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang; Năm 1998, cụ T⁵ xây cất lại căn nhà nên cụ U và cụ T⁵ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 2693 ngày 07/5/1998.

Năm 1999, ông V lập gia đình thì cụ T⁵ cho V ra ở riêng, đồng thời cũng cho gia đình ông T ở riêng tại địa chỉ trên. Ông T sử dụng diện tích 11,22 m² (3,4 m x 3,3

m), đã được cấp hộ khẩu riêng số 178/3A Đình Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho. Ông V sử dụng diện tích 9,52 m² (2,8 m x 3,4 m). Sau khi nhận đất, ông V sửa lại nhà, lên gác, lên nền, lát gạch. Diện tích nhà đất còn lại do cụ T⁵ sử dụng.

Ngày 26/7/2000, cụ T⁵ chết, nhà đất tại số 178/3B do bà Đặng Ngọc L quản lý. Đến khi ông T và ông V yêu cầu chia thừa kế thì mới biết bà L đã đứng tên giấy sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở có số hồ sơ gốc 2693 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/01/2001 với diện tích 46,92 m².

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án chia sở hữu chung đối với nhà đất số 178/3B Đình Bộ Lĩnh; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Huỳnh Văn U với bà Đặng Ngọc L xác lập ngày 20/10/2000; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2693/QSDĐ do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Đặng Ngọc L ngày 17/01/2001.

Tại phiên hòa giải ngày 03/6/2020, ông T yêu cầu chia cho ông diện tích 7,1 m²; ông V yêu cầu chia cho ông diện tích 9,8 m² như hiện trạng các ông đang quản lý sử dụng; Thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Ngọc L với bà Đỗ Thị Hồng C, hậu quả vô hiệu hợp đồng thì bà L với bà C tự giải quyết với nhau.

Bị đơn bà Đặng Ngọc L trình bày:

Lời khai của nguyên đơn về quan hệ nhân thân, nguồn gốc tài sản là đúng.

Năm 2000 cụ T⁵ chết thì bà là người lo chôn cất, còn cụ U đã ở riêng nhưng cũng có tới lui; căn nhà lúc đó là vách lá, trống trước trống sau, ngập nước. Sau đó cụ U làm hợp đồng tặng nhà đất cho bà, ông T và ông V đều ký tên từ chối nhận thừa kế nên bà lập thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở, đất ở số 2693. Thời gian này, mặc dù kinh tế khó khăn nhưng bà cũng dành dụm tiền bán vé số để xây lại căn nhà thành 03 phòng riêng biệt để 03 chị em bà sinh sống. Ngày 10/6/2012, ông T xin tách hộ khẩu để xin điện kế và vay tiền làm ăn thì bà đồng ý nhưng đến năm 2013 thì ông T và ông V kiện bà. Các em bà đã ký tên từ chối nhận thừa kế nên đây là tài sản riêng của bà, không đồng ý chia.

Ngày 10/4/2015, bà L có đơn phản tố yêu cầu ông T, ông V trả cho bà nhà đất mà mỗi ông đang quản lý.

Tại phiên hòa giải ngày 03/6/2020, bà L đồng ý chia cho ông T 7,1 m² và chia cho ông V 9,8 m² mà các ông đang quản lý.

Bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà C và xin trả lại cho bà Cúc 200.000.000 đồng theo hình thức trả dần mỗi tháng 6.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, bà Đỗ Thị Hồng C trình bày: Ngày 26/7/2018, bà có mua của bà L nhà đất tại số 178/3B Đình Bộ Lĩnh, đã giao cho bà L 200.000.000 đồng thỏa thuận khi nào giao nhà thì giao thêm 200.000.000 đồng. Hợp đồng có công chứng hợp pháp và bà đã trả đủ tiền cho bà L. Bà đồng ý hủy hợp đồng nhưng yêu cầu bà L phải bồi thường 01 năm chậm thực hiện hợp đồng theo giá tương đương nhà thuê 2.000.000 đồng/tháng từ ngày 27/7/2018 đến ngày 24/6/2020 và bồi thường gấp hai lần giá trị nhà đất theo chứng thư định giá 519.751.000 đồng x 2 = 1.039.502.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, cụ Huỳnh Văn U và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ U trình bày: Khi bà L làm thủ tục cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có đưa giấy tờ cho cụ U ký tên nhưng vì tin tưởng bà L nên cụ không biết nội dung, cụ chỉ muốn bà L đứng tên giấy tờ nhưng nhà đất thì vẫn để cho 3 chị em bà L cùng sử dụng chung. Nay cụ U đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ với bà L xác lập ngày 20/10/2000 là vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2693 cấp cho bà L ngày 17/01/2001. Sau khi cụ U chết thì các thừa kế của cụ U có 3 nhóm ý kiến như sau:

Ông Huỳnh Đăng Duy V yêu cầu được chia nhà đất 9,8 m² như hiện nay.

Ông Huỳnh Thanh D¹ và Đặng Văn S¹ trình bày nhà đất là của cụ U, chữ ký trong hợp đồng cụ U tặng cho bà L quyền sử dụng đất là không đúng. Cụ U để lại nhà đất cho bà L, ông T và ông V sử dụng chung. Bà L tự ý chuyển nhượng nhà đất cho bà C là không đúng. Hai ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không tranh chấp, cũng không yêu cầu chia tài sản của cụ U.

Các ông, bà: Đặng Ngọc S, Đặng Khải H, Đặng Văn S¹, Đặng Văn P¹, Huỳnh Đặng Yên P² không có ý kiến và xin vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các bà Nguyễn Thị L¹ và các anh chị: Tống Huỳnh K, Đặng Phương D, Đặng Nguyên T¹, Văn Thị Hồng T³ đều trình bày: Đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và xin vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lý Ngọc L² trình bày: Đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn và xin vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 173/UBND ngày 15/01/2016 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang trình bày: Nhà đất số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang do cụ Đặng Thúc T⁵ và Huỳnh Văn U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 07/5/1998. Sau khi cụ T⁵ chết, ông Đặng Anh T và Huỳnh Đăng Duy V có cam kết từ chối thừa kế và cụ U tặng nhà đất cho bà L nên Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà L theo hồ sơ gốc số 2693 là đúng quy định của Nghị định số 60/1994/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2016/DS-ST ngày 07/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã áp dụng pháp luật và quyết định: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2000 giữa cụ Huỳnh Văn U với bà Đặng Ngọc L là vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bà L; Ông Đặng Anh T cùng các thành viên trong hộ ông T được quyền sử dụng phần nhà đất diện tích 11,22 m² và phải trả giá trị nhà cho bà L 22.821.480 đồng; Ông Huỳnh Đăng Duy V cùng các thành viên trong hộ ông V được quyền sử dụng phần nhà đất diện tích 9,35 m² và phải trả giá trị nhà cho bà L 19.017.900 đồng; Bà Đặng Ngọc L được quyền sử dụng phần nhà đất diện tích 24,67 m². Ngoài ra còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự: Đặng Anh T, Huỳnh Đăng Duy V, Huỳnh Văn U, Đặng Ngọc L có kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 227/2017/DS-PT ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã áp dụng pháp luật và quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2016/DS-ST ngày 07/12/2016 của Tòa án nhân

dân tỉnh Tiền Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 26/6/2020 và Quyết định số 07/QĐ-SCBSBA ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 166, 612, 623, 649, 500, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật Đất đai; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Anh T và Huỳnh Đăng Duy V.

Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư số 158/HĐ ngày 20/10/2000 được Phòng công chứng nhà nước số 1 công chứng ngày 14/11/2000 giữa cụ Huỳnh Văn U và bà Đặng Ngọc L.

- Chia cho ông Đặng Anh T diện tích đất 7,1 m² tại số 178/3B Đình Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Ông T có nghĩa vụ hoàn cho bà L giá trị 1,4 m² là 12.224.800 đồng.

- Chia cho ông Huỳnh Đăng Duy V diện tích đất 9,8 m² tại số 178/3B Đình Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Ông V có nghĩa vụ hoàn cho bà L giá trị 4,1 m² là 35.801.200 đồng.

- Phần bà Đặng Ngọc L được chia và phần của cụ U tặng cho bà L diện tích đất 28,8 m² tại số 178/3B Đình Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Bà L, ông T, ông V được tiếp tục quản lý, sử dụng nhà như hiện trạng (Có sơ đồ đất và nhà kèm theo).

Ông T, ông V được quyền kê khai đăng ký với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với phần được chia theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý giảm diện tích giấy đất của bà L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 46,92 m², số 2693 ngày 17/01/2001 Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang, tại số 178/3B Đình Bộ Lĩnh, Phường 2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận phản tố của bà Đặng Ngọc L yêu cầu ông Đặng Anh T và ông Huỳnh Đăng Duy V trả nhà, đất.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Hồng C.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Ngọc L và bà Đỗ Thị Hồng C về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 5173, quyền số 01/2018 TP/CC SCC/HĐGD ngày 26/7/2018 giữa bà Đặng Ngọc L với bà Đỗ Thị Hồng C vô hiệu.

Buộc bà L có nghĩa vụ trả lại bà C tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng và tiền bồi thường 29.937.750 đồng. Tổng cộng 229.937.750 đồng.

Không chấp nhận việc bà C yêu cầu bà L bồi thường cho bà hơn 01 năm chậm thực hiện hợp đồng với số tiền tương đương thuê nhà là 2.000.000 đồng/tháng, kể từ ngày 27/7/2018 đến ngày 24/6/2020.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/7/2020, bị đơn bà Đặng Ngọc L kháng cáo không đồng ý chia nhà đất cho ông T, ông V; yêu cầu ông T, ông V phải trả nhà đất cho bà; yêu cầu bà Đỗ Thị Hồng C trả chủ quyền nhà đất lại cho bà.

Ngày 09/7/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Hồng C kháng cáo yêu cầu bà L bồi thường vì hợp đồng vô hiệu là do lỗi của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Đỗ Thị Hồng C kháng cáo đề nghị xem xét lại phần số tiền bà Đặng Ngọc L bồi thường cho bà như Bản án sơ thẩm đã xử có đúng hay không? Yêu cầu xem xét vì sao phần chi phí định giá chỉ có một mình bà phải chịu, mà không buộc bà L, ông V, ông T phải chịu cùng với bà.

Ông Huỳnh Đặng Duy V và ông Đặng Anh T không đồng ý chịu tiền chi phí định giá.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đơn kháng cáo hợp lệ. Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng bà Đặng Ngọc L vẫn vắng mặt nên bị coi là từ bỏ kháng cáo, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà L. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo của bà Đỗ Thị Hồng C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Đặng Thị L và đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Hồng C đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do (những người này đều không có kháng cáo) nên việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Vào ngày 26/3/2021 Tòa án niêm yết giấy triệu tập bà Đặng Ngọc L đến phiên tòa ngày 15/4/2021 nhưng bà L vắng mặt; đến ngày 26/4/2021 niêm yết giấy triệu tập bà Đặng Ngọc L đến phiên tòa ngày 27/5/2021 nhưng bà L vẫn vắng mặt. Theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị coi là từ bỏ kháng cáo và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà L.

[3] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị Hồng C về số tiền bồi thường do hợp đồng vô hiệu: Kết quả định giá nhà đất trị giá là 519.751.000 đồng. Như vậy, phần chênh lệch giá nhà đất là 119.751.000 đồng (519.751.000 đồng – 400.000.000 đồng). Bà Đỗ Thị Hồng C chỉ mới thanh toán cho bà Đặng Ngọc L 50% giá trị hợp đồng (200.000.000 đồng/400.000.000 đồng) nên phần thiệt hại cũng chỉ được tính trên

50% phần chênh lệch giá nhà đất với số tiền là 59.875.500 đồng (119.751.000 đồng/2).

Cả bà L, bà C đều biết rõ nhà đất đang tranh chấp và Tòa án đang giải quyết nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng, nên hai bà có lỗi ngang nhau, vì vậy mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại.

Như vậy, bà L phải hoàn trả cho bà C số tiền đã nhận 200.000.000 đồng và ½ thiệt hại với số tiền 29.937.750 đồng (59.875.500 đồng/2). Tổng cộng 229.937.750 đồng, làm tròn 229.937.800 đồng.

[4] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị Hồng C về số tiền chi phí định giá: Theo Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 28/02/2020 (bút lục 669) thì bà Đỗ Thị Hồng C tự nguyện chịu chi phí định giá, nên không có căn cứ để xem xét yêu cầu này của bà. Lẽ ra Bản án sơ thẩm phải ghi nhận sự tự nguyện này của bà Đỗ Thị Hồng C, nhưng Bản án sơ thẩm không nhận định và quyết định về chi phí định giá là thiếu sót. Tuy nhiên thiếu sót này không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các đương sự (vì bà Liên đã tự nguyện chịu), nên không vì lý do này mà hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại sẽ kéo dài thêm vụ án vốn đã bị hủy nhiều lần. Cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

[5] Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Hồng C; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[6] Bà Đỗ Thị Hồng C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của bà Đặng Ngọc L đã nộp được sung vào công quỹ.

[7] Quyết định của Bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng điểm d khoản 1 Điều 289; Điều 295; khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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;

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Đặng Ngọc L;

3. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Hồng C; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Hồng C.

3.1. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Ngọc L với bà Đỗ Thị Hồng C. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 5173, quyền số 01/2018 TP/CC SCC/HĐGD ngày 26/7/2018 giữa bà Đặng Ngọc L với bà Đỗ Thị Hồng C là vô hiệu.

3.2. Buộc bà Đặng Ngọc L hoàn trả cho bà Đỗ Thị Hồng C số tiền đã nhận 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 29.937.750 đồng. Tổng cộng

229.937.750 đồng, làm tròn 229.937.800 đồng (*Hai trăm hai mươi chín triệu chín trăm ba mươi bảy ngàn tám trăm đồng*).

3.3. Không chấp nhận việc bà Đỗ Thị Hồng C yêu cầu bà Đặng Ngọc L bồi thường cho bà hơn 01 năm chậm thực hiện hợp đồng với số tiền tương đương thuê nhà là 2.000.000 đồng/tháng, kể từ ngày 27/7/2018 đến ngày 24/6/2020.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) do bà Đặng Ngọc L đã nộp theo biên lai thu số 0001393 ngày 13/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

Bà Đỗ Thị Hồng C phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo các biên lai thu số 0001391 ngày 09/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

5. Quyết định của Bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công

