TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 322/2021/DS-PT
Ngày 31 - 5 - 2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và tranh chấp QSDĐ".

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 Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Bà Huỳnh Thanh Duyên

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 31 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: 373/2020/TLPT-DS, ngày 13 tháng 7 năm 2020, về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2020/DS-ST, ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 330/2020/QĐ-PT, ngày 24 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Châu M, sinh năm 1959 (có mặt),

Địa chỉ: 178/4/18 PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Phạm Văn M1, sinh năm 1931 (vắng mặt),

Địa chỉ: 211/3 HVT, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Lê Văn Q, sinh năm 1938 (chết ngày 19/02/2010);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1941 (có đơn xin xét xử vắng mặt),

- Bà Lê Thị Phương Tr, sinh năm 1965 (có đơn xin xét xử vắng mặt),

Địa chỉ: 349 đường số 10 (CT), tổ 41, khu phố 5, Phường 8, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Lê H1, sinh năm 1975 (có mặt),

2. Bà Phạm Thị Thu L, sinh năm 1979 (có mặt),

3. Chị Phạm Lê Ngọc H2, sinh năm 2000 (vắng mặt),

4. Trẻ Phạm Lê Ngọc L1, sinh năm 2003 (vắng mặt),

Địa chỉ: 178/2/10, PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Lê H1, bà Phạm Thị Thu L, chị Phạm Lê Ngọc H2 và trẻ Phạm Lê Ngọc L1 là bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 281 GX, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 001344 ngày 19/02/2020 tại Văn phòng Công chứng TKV – Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Ngọc D là đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn bà Nguyễn Thị Châu M trình bày:

Tháng 8/2002 ông Lê Văn Q có ký chuyển nhượng cho bà M phần nhà đất 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 21m^2, giá chuyển nhượng 75.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và giao nhận nhà với nhau, nhưng nhà đất bị người khác chiếm lại bất hợp pháp. Nay bà khởi kiện:

- Yêu cầu ông Lê Văn Q (đã mất năm 2010, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị Phương Tr) tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đối với nhà đất 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh đã ký giữa bà với ông Q.

- Công nhận quyền sở hữu đối với nhà đất 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

- Buộc các ông Phạm Lê H1, bà Phạm Thị Thu L, bà Phạm Lê Ngọc H2, trẻ Phạm Lê Ngọc L1 là những người đang cư trú tại nhà đất trên giao trả nhà cho bà.

* Bà xin rút lại yêu cầu ông Phạm Lê H1, bà Phạm Thị Thu L, bà Phạm Lê Ngọc H2, trẻ Phạm Lê Ngọc L1 bồi thường cho bà số tiền tạm tính tới tháng 11/2018 là 371.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn ông Phạm Văn M1 trình bày:

Phần nhà đất 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 21m^2 do ông Lê Văn Q tự xây cất thuộc phần đất của ông Phạm Văn D1 là cha của ông Mùi.

Năm 2002 ông Q tự ý chuyển nhượng phần nhà đất này cho bà Nguyễn Thị Châu M, gia đình đã có đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân Phường 3, quận PN về vấn đề này nhưng vẫn chưa được giải quyết. Năm 2005 bà M khởi kiện ông Q ra Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết tranh chấp chuyển nhượng này.

Ông Phạm Văn M1 khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn Q trả lại phần đất diện tích 21m^2 tọa lạc tại địa chỉ 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia tộc của ông Phạm Văn D1 là cha của ông Mùi.

Ngày 15/02/2017 và 15/5/2017 ông M1 có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện.

Ngày 19/02/2019 tại biên bản ghi nhận ý kiến của các đương sự, ông M1trình bày ông đã nộp đơn xin rút yêu cầu khởi kiện cho Tòa án, do mệt nên ông xin về trước, không ký vào biên bản.

Ngày 03/7/2019 tại biên bản hòa giải, ông M1 xác định ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Quang Huân trình bày:

Bà Hai, bà Trang xác nhận ông Q đã nhận đủ tiền mua bán nhà đất như Hợp đồng mua bán đã ký với bà M, đã bàn giao nhà cho bà M nhưng bị gia đình ông Hùng chiếm lại, phía bị đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán mà ông Q đã ký với bà M.

Vì vậy phía bị đơn yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Hùng là bên hiện đang sử dụng nhà đất trả lại nhà cho bà M.

Trường hợp khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật nhưng gia đình ông Hùng vẫn không giao trả nhà thì yêu cầu có biện pháp xử lý theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Lê H1, bà Phạm Thị Thu L trình bày:

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M vì:

- Việc mua bán nhà giữa bà M và ông Q không liên quan đến ông bà, ông bà không có giao dịch gì với bà M hoặc ông Q.

- Việc ông bà vào ở nhà của ông Q là có sự đồng ý của ông Q.

- Giao dịch giữa bà M và ông Q là bất hợp pháp nên bà M không có quyền khởi kiện yêu cầu gì đối với gia đình ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông M1, ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xét xử theo đúng quy định pháp luật.

Ông bà xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải của Tòa án các cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 37, 48, 203, 238, 262, 263, 264, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 451, 454 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Châu M.

+ Công nhận hợp đồng mua bán nhà đất số 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/8/2002 giữa bà Nguyễn Thị Châu M với ông Lê Văn Q.

+ Căn cứ bản án này, bà Nguyễn Thị Châu M được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

+ Buộc ông Phạm Lê H1, bà Phạm Thị Thu L, bà Phạm Lê Ngọc H2, trẻ Phạm Lê Ngọc L1 giao trả toàn bộ nhà đất số 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà M.

+ Bà M phải chịu toàn bộ các chi phí, thuế theo quy định.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Châu M về đòi ông Hùng, bà L, bà H2, trẻ Ngọc Lợi trả số tiền 371.000.000 đồng; về Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Văn M1; về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí ủy thác tư pháp, đo vẽ, định giá; về quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 26 tháng 02 năm 2020, bà Trần Thị Ngọc D là đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông H1, bà L, bà H2 và trẻ L1 có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2020/DS-ST, ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo:

1/ Tòa sơ thẩm đưa người tham gia tố tụng không đầy đủ nên vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do căn nhà số 178/4/2 hộ ghép là phần nhà bếp của căn nhà 178/4/2 do cha mẹ ông Q xây dựng năm 1952. Năm 1972 cha ông Q mất, năm 1996 mẹ ông Q mất, không để lại di chúc, nên phát sinh thừa kế theo pháp luật là các con của cha mẹ ông Q, nhưng Tòa sơ thẩm không xem xét đưa họ tham gia tố tụng.

2/ Vi phạm trong việc xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Cụ thể vi phạm Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 do không thực hiện thủ tục định giá theo giá thị trường, vẫn giữ nguyên giá trị giao dịch năm 2002 là 75.000.000 đồng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông Phạm Lê H1, bà Phạm Thị Thu L, bà Phạm Lê Ngọc Anh, trẻ Phạm Lê Ngọc L1.

3/ Tòa sơ thẩm vi phạm Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về xác minh, thu thập chứng cứ: Trong quá trình thẩm định tại chỗ căn nhà số 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Tòa sơ thẩm đã không ghi nhận các chứng cứ về nguồn gốc hình thành nhà, đất, không ghi nhận ý kiến phản đối của bà Lê Thị A, ông Lê Văn D2, gia đình ông Phạm Lê H1; ông Q không có giấy tờ nhà và quyền sử dụng đất của căn nhà 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN. Việc ông Q ký giấy tay bán tài sản không thuộc sở hữu của mình là hoàn toàn vi phạm pháp luật.

4/ Vi phạm trong việc nhận định, đánh giá chứng cứ không đúng: Theo Điều 95 Luật đất đai năm 2013 thì *"Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý"*. Ông Q chỉ là người được gia đình giao đất để quản lý, sử dụng diện tích 21,5m^2 sau nhà (cải tạo căn bếp sau nhà thành phòng ngủ cho vợ chồng ông Q), với ý định chiếm hữu riêng nên ông Q cố tình đóng thuế nhà, đất, kê khai riêng diện tích 21,5m^2, xin số nhà mới, xin hộ khẩu ghép. Việc ông Q cố ý kê khai nhà, đất riêng rồi ký giấy tay bán nhà, đất cho bà Nguyễn Thị Châu M là bất hợp pháp đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của những đồng thừa kế di sản của cha mẹ ông Q để lại trong đó có quyền lợi của ông Phạm Lê H1, bà Phạm Thị Thu L, bà Phạm Lê Ngọc H2, trẻ Phạm Lê Ngọc L1 (do ông Phạm Lê H1 là con ruột của bà Lê Thị Huyện, là một trong những người có quyền hưởng di sản).

Vì thế, bà Trần Thị Ngọc D là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm ông Phạm Lê H1, bà Phạm Thị Thu L, bà Phạm Lê Ngọc H2, trẻ Phạm Lê Ngọc L1 kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Châu M; không công nhận và hủy quyết định công nhận hợp đồng ký giấy tay mua bán nhà đất số 178/4/2 hộ ghép (số mới là 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN đối với bà M; hủy quyết định buộc ông Phạm Lê H1, bà Phạm Thị Thu L, bà Phạm Lê Ngọc H2, trẻ Phạm Lê Ngọc L1 giao trả toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà M; yêu cầu định giá lại nhà đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Người kháng cáo bà Trần Thị Ngọc D, trình bày:* Không yêu cầu định giá tài sản tranh chấp do ông Hùng không có khả năng; các lý do và yêu cầu kháng cáo khác vẫn giữ nguyên, cụ thể: yêu cầu Tòa phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Châu M; không công nhận và hủy quyết định công nhận hợp đồng ký giấy tay mua bán nhà đất số 178/4/2 hộ ghép (số mới là 178/2/10) PĐL, phường 3, quận PN đối với bà M; hủy quyết định buộc ông Phạm Lê H1, bà Phạm Thị Thu L, bà Phạm Lê Ngọc H2, trẻ Phạm Lê Ngọc L1 giao trả toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà M.

Bà Châu Mỹ trình bày: không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà D đại diện hợp pháp của ông Hùng, bà L, bà H2 và trẻ L1, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của bà M như nội dung vụ án đã nêu trên, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo và giữ nguyên án sơ thẩm.

- Ông Phạm Lê H1 trình bày: Việc bà M nói ông tự phá ổ khóa của bà M để vô nhà ở cho đến nay là không đúng, hợp đồng mua bán nhà là không phải chữ ký của ông Q. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà D đại diện cho ông, bà L, Hân và trẻ L1. Không chấp nhận yêu cầu của bà M.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của bà D đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hùng, bà L, bà H2 và trẻ L1, xét: Nguồn gốc đất là của cha mẹ ông Q đã cho ông Q nên phần diện tích tranh chấp 21,5m^2 ông Q xây cất nhà ở và kê khai đăng ký đúng theo quy định của pháp luật, việc ông Q xây cất nhà và kê khai đăng ký không ai tranh chấp, do đó ông Q đủ điều kiện để

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở, vì thế phần đất tranh chấp không còn là di sản thừa kế của cha mẹ ông Q để lại cho nên việc ông Q ký hợp đồng mua bán nhà với bà M là hợp pháp, quyết định của Tòa sơ thẩm là có căn cứ đúng quy định của pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà D đại diện ông Hùng, bà L, bà H2, trẻ L1, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng:*

Bà Trần Thị Ngọc D được ông Hùng, bà L, bà H2, trẻ L1 ủy quyền tham gia tố tụng trong đó có ủy quyền kháng cáo bản án sơ thẩm; Tòa sơ thẩm xử ngày 15/01/2020 vắng mặt ông Hùng, bà L, bà H2, trẻ L1, đến ngày 17/02/2020 Tòa sơ thẩm mới tống đạt bản án sơ thẩm cho các đương sự vừa nêu, nên ngày 26/02/2020 bà Trần Thị Ngọc D đại diện hợp pháp của ông Hùng, bà L, bà H2, trẻ L1 kháng cáo là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Tại phiên Tòa phúc thẩm ngày 30/3/2021 bà D cho rằng ông Q vay tiền của bà M sau đó lập giấy tay hợp đồng mua bán nhà đất số 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/8/2002 giữa bà M với ông Lê Văn Q, nên bà D yêu cầu định giá nhà đất tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng, mua bán, Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để bà D làm thủ tục yêu cầu định giá nhưng sau đó bà D không thực hiện và nay không yêu cầu, vì thế Hội đồng xét xử giải quyết theo thủ tục chung.

- *Về nội dung:* Đối với kháng cáo của bà D đại diện hợp pháp của ông Hùng, bà L, bà H2, trẻ L1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Nhà đất số 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh là hộ ghép, diện tích 21,5m^2 do ông Q tự xây dựng từ năm 1978, sử dụng ổn định, không tranh chấp nên ngày 11/8/1999 ông Q kê khai nhà, đất tại số 178/4/2 (hộ ghép) và được Ủy ban nhân dân Phường 3, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh ký xác nhận đã đăng ký ngày 14/9/1999, vì thế ông Q đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất theo quy định tại các Điều 8, 9 Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị nên ông Q đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị theo Điều 10 của Nghị định 60-CP. Do nhà đất tranh chấp được xác định

là của ông Q, không phải là di sản của cha mẹ ông Q để lại, nên bà D kháng cáo yêu cầu đưa các anh, em của ông Q cùng hàng thừa kế tham gia tố tụng là không có căn cứ.

[2] Ngày 07/8/2002 ông Q ký giấy tay sang nhượng nhà đất trên cho bà M. Căn cứ bản vẽ ngày 12/12/2005 của Công ty cổ phần phát triển nhà Sài Gòn thì nhà đất 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Q có diện tích 21,5m^2.

Bà M khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà từ tháng 01/2005. Ông M1khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất từ năm 2007. Sau đó đã nhập hai hồ sơ vụ án lại để giải quyết.

Từ năm 2005 bà M và ông Q đều thống nhất hủy việc sang nhượng nhà đất ngày 07/8/2002 nhưng ông Q không có tiền để trả lại và bồi thường cho bà M.

Ngày 19/02/2010 ông Q chết, vợ ông Q là bà Nguyễn Thị H và con gái là bà Lê Thị Phương Tr đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất với bà M nhưng do gia đình ông Hùng tự vào cư trú tại nhà đất này nên bà M chưa sử dụng được nhà đất đã mua được.

Xét, nhà đất của ông Q tự xây cất, sử dụng ổn định, không tranh chấp và đã kê khai đăng ký nên đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị như nhận định trên, nên mặc dù ông Q chỉ ký giấy tay ký giấy sang nhượng là chưa đúng quy định về mặc hình thức theo Điều 443 Bộ luật dân sự năm 1995 (Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005) nhưng ông Q đã nhận đủ tiền của bà M. Nay ông Q đã chết, bà Hai và bà Trang là vợ, con ông Q đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với bà M là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật. Vì thế, Tòa sơ thẩm công nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Q và bà M ngày 07/8/2002 để bà M liên hệ các cơ quan chức năng kê khai đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở theo quy định. Là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Do cấp sơ thẩm quyết định là có căn cứ, đúng pháp luật như những nhận định trên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của bà D đại diện hợp pháp của ông Hùng, bà L, bà H2 và trẻ L1, giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Hùng, bà L, bà H2 và trẻ L1 mỗi người nộp 300.000 đồng án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Quyết định khác của án sơ thẩm về Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Châu M về đòi ông Hùng, bà L, bà H2, trẻ L1 trả số tiền 371.000.000 đồng;

về Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Văn M1; về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí ủy thác tư pháp, đo vẽ, định giá không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308; các Điều 148; 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 7, 8, 9, 10 Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị; Điều 443 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc D người đại diện hợp pháp của ông Phạm Lê H1, bà Phạm Thị Thu L, bà Phạm Lê Ngọc H2, trẻ Phạm Lê Ngọc L1, giữ nguyên án sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Châu M.

Công nhận hợp đồng mua bán nhà đất số 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/8/2002 giữa bà Nguyễn Thị Châu M với ông Lê Văn Q.

2. Bà Nguyễn Thị Châu M được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

3. Buộc ông Phạm Lê H1, bà Phạm Thị Thu L, bà Phạm Lê Ngọc H2, trẻ Phạm Lê Ngọc L1 giao trả toàn bộ nhà đất số 178/4/2 hộ ghép (số mới 178/2/10) PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Châu M.

Bà Nguyễn Thị Châu M phải chịu toàn bộ các chi phí, thuế theo quy định.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Lê H1, bà Phạm Thị Thu L, bà Phạm Lê Ngọc H2 và trẻ Phạm Lê Ngọc L1 mỗi người nộp 300.000 đồng án phí, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí của mỗi người đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0045915, 0045916, 0045917, 0045918 ngày 26/3/2020 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, nên không phải nộp thêm.

5. Quyết định khác của án sơ thẩm về Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Châu M về đòi ông H1, bà L, bà H2, trẻ L1 trả số tiền 371.000.000 đồng; về Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Văn M1; về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí

ủy thác tư pháp, đo vẽ, định giá không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thành Long **Huỳnh Thanh Duyên** **Nguyễn Văn Tửu**

Nơi nhận:
- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND TP. Hồ Chí Minh.
- VKSND TP. Hồ Chí Minh.
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh.
- Các đương sự (8).
- Lưu HS (02) VP (5) 18b (án 09)

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

Nguyễn Văn Tửu