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: 579/2025/DS-PT
Ngày: 30 - 5 - 2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng mua bán một phần căn hộ chung cư"

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 Trần Văn Đạt;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương;

Bà Nguyễn Thị Cúc.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Cường - 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***: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, 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 127/2025/TLPT-HC ngày 06 tháng 02 năm 2025, về *"Tranh chấp hợp đồng mua bán một phần căn hộ chung cư"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 636/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1090/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Phùng Tô H, sinh năm 1952;

Địa chỉ: B Lô E, Chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phùng Tiểu P, sinh năm 1979;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hoàng Thị Hồng L – Đoàn Luật sư Thành phố H;

Địa chỉ: Công ty L3 – Số D Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Bị đơn:***

1. Bà La M, sinh năm 1942 (chết năm 2017);

2. Ông Trương Yến N, sinh năm 1939 (chết năm 2023);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà La M và ông Trương Yến N:

- Ông Trương Văn H1, sinh năm 1968;

- Bà Trương Huệ M1, sinh năm 1974;

- Ông Trương Quốc H2, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Số B Lô E, chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H2: Bà Vũ Thị T; Địa chỉ: số A N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà CHANG, HUEI - CHUAN (Truong Hue Q), sinh năm 1970; Địa chi: Sanciou Area, Panchiao T, C.

- Bà CHANG, HUI - FEN (Truong, Tue P), sinh năm 1972; Địa chỉ: N. 17 L, Chaochung Erh S, C, P, Country T1.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông H1, bà M1, bà Truong Hue Q, T2, Tue P1: Bà Trịnh Lê N1; Địa chỉ: Số B Lô E chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Yến N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Luật sư Ngô Thái Tùng T3 – Đoàn Luật sư Thành phố H;

Địa chỉ: D M, phường I, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Triệu Thị B, sinh năm 1955; Địa chỉ: B Lô E, Chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phùng Tiểu P, sinh năm 1979.

2. Bà Phùng Tiểu P, sinh năm 1979;

3. Ông Tăng L1, sinh năm 1971;

4. Bà Tăng Thanh X, sinh năm 2003;

5. Anh Tăng Thanh H3, sinh năm 2011, có cha mẹ là Tăng L1 và Phùng Tiểu P là người giám hộ.

Cùng địa chỉ: Số B Lô E, Chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Trương Văn H1, sinh năm 1968; Địa chỉ: B Lô E, Chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà C, HUEI - CHUAN (Truong Hue Q), sinh năm 1970, Địa chi: S, Panchiao T, C.

8. Bà Trương Huệ M1, sinh năm 1974; Địa chỉ: B Lô E, Chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà Truong Hue Q, bà M1: Bà Trịnh Lệ N2, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số B Lô E chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Trương Quốc H2, sinh năm 1976; Địa chỉ: B Lô E, Chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số A N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà C, HUI - FEN (Truong, Tue P), sinh năm 1972; Địa chi: No. 17 Lane 102, Chaochung Erh Street Neighbonhood 2, Chaochung Area, Panchiao TownTanei, Country Taiwan

11. Bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1984; Địa chỉ: B Lô E, Chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Truong Tue P1, bà Kim L2: Bà Trịnh Lệ N2, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số B Lô E chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà Trịnh Lệ N2, sinh năm 1973;

Địa chỉ: B Lô E, Chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Trương Bỉnh T4, sinh năm 1998;

14. Ông Trương Chí P2, sinh năm 2002;

15. Bà Trương Kim P3, sinh năm 1994;

16. Ông Trương Bỉnh Q1, sinh năm 2004;

17. Trẻ Trương Bỉnh K, sinh năm 2014;

Cùng địa chỉ: B Lô E, Chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4, ông P2: Bà Trịnh Lệ N2, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số B Lộ E chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P3: Bà Nguyễn Thị Kim L2.

Người giám hộ của trẻ K: Ông Trương Quốc H2, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1984.

- Người kháng cáo: Ông Phùng Tô H.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: bà Phùng Tiểu P, Luật sư Hoàng Thị Hồng L, ông Trương Quốc H2, bà Trịnh Lê N1, bà Nguyễn Thị Kim L2; Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Một phần căn hộ chung cư S Lô E, Chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là do nguyên đơn bà Triệu Thị B và chồng Phùng Tô H cùng đứng tên hợp đồng bán nhà để mua của vợ chồng bị đơn bà La M và ông Trương Yến N, hợp đồng bán nhà lập ngày 08/5/1995, căn cứ giấy ưng thuận cho cha mẹ được bán một phần nhà lập ngày 08/5/1995 được thị thực chữ ký của 05 năm người con của ông Trương Yến N và bà La M và giấy đặt cọc nhà, không ghi ngày tháng năm. Nguyên đơn đang quản lý phần nhà đã mua bán trên bao gồm: Phần trệt có diện tích 9m x 3,4m và toàn bộ phần gác, có lối đi riêng là mặt tiền đường T; Bị đơn sử dụng phần nhà còn lại, sau khi bán là phần trệt phía sau, diện tích 3,4m x 7m và có lối đi riêng ra đường nội bộ. Ngày 09/4/2010 tại Ủy ban nhân dân phường A, Quận E đã lập Biên bản họp về giải quyết tranh chấp diện tích sử dụng nhà 020 Lô E, Chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, kết quả là hoà giải không thành do nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu mở lối đi ngang 0,8 m dài suốt phần nhà trệt của nguyên đơn để ra đường T theo yêu cầu của bị đơn. Năm 2002 nguyên đơn có nộp đơn ra Ủy ban nhân dân Quận E và Ban E để yêu cầu được làm thủ tục cấp chủ quyền nhà, kết quả giải quyết vẫn không thành.

Ngày 17/10/2014 bà La M và ông Trương Yến N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên huỷ bỏ hợp đồng mua bán nhà nêu trên, ngày 14/5/2015 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 448/2015/QĐST - DS, lý do hết thời hiệu khởi kiện hợp đồng mua bán nhà, các đương sự không có kháng cáo quyết định này và quyết định đã có hiệu lực pháp luật, đến năm 2016 thì nguyên đơn khởi kiện vụ án này.

Đối với Giấy tay đặt cọc mua bán nhà do sơ xuất không ghi ngày tháng năm, sau đó hai bên lập hợp đồng mua bán nhà có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường A1, Quận E vào ngày 10/5/1995 trong hợp đồng này có ghi rõ bà M đã nhận cọc 01 lượng vàng SJC và sở dĩ có chênh lệch về giá mua bán nhà từ 50 lượng vàng SJC ở Giấy tay nhận cọc thành 63 lượng ở hợp đồng mua bán nhà là do lúc đầu bà M chỉ thỏa thuận bán phần nhà trệt và một phần gác nhưng sau đó bán luôn cả toàn bộ phần gác. Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, làm các thủ tục để chuyển quyền sở hữu phần nhà đã bán cho nguyên đơn; và bị đơn phải chịu khoản chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định. Trong quá trình sử dụng nhà đã mua theo hợp đồng mua bán nhà được công chứng tại Ủy ban nhân dân phường A, Quận E vào ngày 10/5/1995, đã thanh toán đủ tiền mua nhà là 63 cây vàng và đã nhận nhà nên không chấp nhận ý kiến phản bác của phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì Hợp đồng bán nhà ở giữa nguyên đơn và bị đơn là đã có hiệu lực, nguyên

đơn đã giao đủ tiền theo thỏa thuận như trong hợp đồng và sinh sống lâu dài từ năm 1995 cho đến nay, có kê khai nhà đất, đóng thuế đầy đủ nên có cơ sở chứng minh vợ chồng ông H, bà B là chủ sở hữu hợp pháp một phần căn hộ chung cư số 020 lô E chung cư H, Phường A, Quận E, do đó phía bị đơn phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện thủ tục để chuyển nhượng một phần căn nhà 020 diện tích 9m x 3,4m của tầng trệt và 54,4m^2 gác đúc cho nguyên đơn và chịu các khoản chi phí liên quan đến thủ tục cấp quyền sở hữu 1 phần căn hộ cho nguyên đơn theo hợp đồng.

Bị đơn bà La M (chết năm 2017) và ông Trương Yến N (chết năm 2023) do các con là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có người đại diện theo ủy quyền cho có bà Trịnh Lệ N2 và bà Vũ Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H1, bà Trương Huệ M1, bà Trương Huệ Q2, bà Trương Tuệ P4, bà Trịnh Lệ N2, ông Trương Bỉnh T4, bà Trương Kim P3 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim L2 cùng thống nhất trình bày:

Năm người con của ông Trương Yến N và bà La M cùng trình bày là không biết về giấy ưng thuận cho cha mẹ được bán một phần nhà và bản này được Ủy ban nhân dân phường A, Quận E thị thực chữ ký của 05 người con ngày 08/5/1995. Hiện nay gia đình của bị đơn đang quản lí sử dụng phần nhà trệt còn lại phía sau, từ năm 1995 sau khi đã được xây tường ngăn chia (phía nguyên đơn ở phần phía trước mặt tiền đường T và tòan bộ phần gác). Những người đang cư ngụ trong căn nhà có hộ khẩu đã nộp tòa, riêng 03 chị em gái Q2, P4, M1 hiện ở nước ngoài nhưng vẫn còn hộ khẩu, thực tế những người đang sử dụng phần nhà gồm: Trương Yến N; Trương Quốc H2 cùng vợ con là Nguyễn Thị Kim L2, Trương Bỉnh K, Trương Bỉnh Q1; Trương Văn H1 cùng vợ con Trịnh Lệ N2, Trương Kim P3, Trương Bỉnh T4, Trương Chí P2. Hợp đồng bán nhà ngày 08/5/1995 mà nguyên đơn xuất trình thì bị đơn chỉ được giữ bản photo này sau đó 01 năm, ngoài ra chỉ giữ giấy ưng thuận có 05 chữ ký của 05 người con đã bị tẩy xóa. Do phát hiện không có nhận cọc 1 lượng vàng 9999 nên kể từ đó bà La M từ chối không ký bất cứ giấy tờ gì. Hiện nay Ban E đã giao bộ hồ sơ thanh lý hợp đồng mua bán nhà cho bị đơn.

Đối với Giấy tay đặt cọc nhà không ghi ngày tháng năm để bên bán nhà - bà La M, có ghi nội dung: bà La M có nhận 01 cây vàng SJC của bà Triệu Thị B, giấy này theo phía bị đơn là không có thật nên nay bị đơn yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của bà La M trong Giấy tay đặt cọc này. Nay bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và đồng ý trả lại đúng số tiền mà nguyên đơn có chứng cứ chứng minh đã thanh toán cho bị đơn, không đồng ý trả thêm tiền trượt giá vì nguyên đơn đã có thu nhập cho thuê. Phía bị đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ chấp nhận trả lại giá trị bằng tiền của 622,1 chỉ vàng 99% mà ông N, bà M đã nhận của phía nguyên đơn vì không biết rõ đây là tiền giao dịch gì.

Ông Trương Yến N và các con của ông Trương Yến N và bà La M cùng thống nhất trình bày như sau: Không có tranh chấp đòi phía nguyên đơn trả tiền

sử dụng nhà đối với phần nhà tranh chấp và không chấp nhận thanh toán chi phí sửa chữa nhà nếu có.

- Bị đơn đồng ý xác định giá căn hộ bằng trung bình cộng của kết quả thẩm định của Chứng thư thẩm định giá số 07082311-BĐS/BT-HN ngày 07/8/2023 của Công ty TNHH Đ và Chứng thư thẩm định giá số 1080324/CT-TV ngày 22/4/2024 của Công ty cổ phần Đ1, tương đương 6.779.420.000 đồng. Theo hợp đồng mua bán giữa Ban E với vợ chồng bà La M, giá trị căn hộ chung cư 020 là 880 chỉ vàng. Hợp đồng mua bán ngày 08/5/1995, vợ chồng bà La M và vợ chồng ông Phùng Tô H thỏa thuận giá trị một phần căn hộ chung cư mà bà La M bán cho vợ chồng ông Phùng Tô H là 630 chỉ vàng, cọc trước 10 chỉ vàng. Thực tế, ngày 10/5/1995, bà Triệu Thị B mang 622,1 chỉ vàng tới nộp tại Kho bạc Quận E, như vậy nguyên đơn đã thanh toán 72% giá trị căn hộ. Vì vậy, bị đơn đồng ý hoàn trả lại cho nguyên đơn 72% giá trị căn hộ 020 nói trên theo trung bình cộng của hai chứng thư thẩm định, tương đương số tiền 4.881.200.000 đồng và yêu cầu ông Phùng Tô H bàn giao lại phần diện tích căn hộ mà gia đình ông đang quản lý sử dụng cho bị đơn trong vòng 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 636/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ Điều 26, Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 39 khoản 5 Điều 177, Điều 179, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 15, Điều 16 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991;

- Căn cứ Điều 32, 33, 36 Pháp lệnh nhà ở năm 1991;

- Căn cứ vào khoản 5 Điều 23 Quyết định 08/2008/QĐ - BXD ngày 28/5/2008 của Bộ X1 qui định về qui chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

- Luật Người Cao Tuổi.

- 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Tô H về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng bán nhà ngày 08/5/1995, làm các thủ tục để chuyển quyền sở hữu phần nhà đã bán cho nguyên đơn và bị đơn phải chịu các chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Tuyên bố "Hợp đồng bán nhà ngày 08/5/1995" vô hiệu.

- Buộc bị đơn bà La M (đã chết năm 2017) và ông Trương Yến N, (đã chết năm 2023) có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Trương Văn

H1; bà Trương Huệ M1, ông Trương Quốc H2**,** bà Trương Huệ Q2, bà Trương Tuệ P4 có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ông Phùng Tô H số tiền 4.881.200.000 đ (bốn tỷ tám trăm tám mươi mốt triệu hai trăm ngàn đồng).

- Buộc gia đình nguyên đơn ông Phùng Tô H cùng những người trong gia đình của nguyên đơn đang sinh sống, quản lý tại 01 phần của căn hộ chung cư S Lô E, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh phải có nghĩa vụ bàn giao lại phần diện tích căn hộ đang quản lý, sử dụng lại cho phía gia đình bị đơn bà La M (đã chết năm 2017) và ông Trương Yến N (đã chết năm 2023) có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Trương Văn H1; bà Trương Huệ M1, ông Trương Quốc H2**,** bà Trương Huệ Q2, bà Trương Tuệ P4 nhận, thời hạn bàn giao là 6 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Thời hạn giao tiền, giao nhà được thực hiện cùng lúc tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2024, ông Phùng Tô H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện hợp pháp cho bị đơn là bà Trịnh Thị N3 đề nghị đồng ý hủy hợp đồng bán nhà lập ngày 08/5/1995 giữa bà Triệu Thị B và ông Phùng Tô H với bà La M và ông Trương Yến N, bị đơn có trách nhiệm trả cho phía nguyên đơn số tiền 5.600.000.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm triệu đồng chẵn).

Nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng bán nhà lập ngày 08/5/1995 giữa bà Triệu Thị B và ông Phùng Tô H với bà La M và ông Trương Yến N. Đồng ý với đề nghị của phía bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm trả cho phía nguyên đơn số tiền 5.600.000.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm triệu đồng chẵn). Thời hạn bàn giao là 3 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (phía bị đơn đồng ý phần thời hạn bàn giao).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các bên tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phùng Tô H là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp cho bị đơn là bà Trịnh Lê N1 đề nghị về việc đồng ý hủy hợp đồng bán nhà lập ngày 08/5/1995 giữa bà Triệu Thị B và ông Phùng Tô H với bà La M và ông Trương Yến N, bị đơn có trách nhiệm trả cho phía nguyên đơn số tiền 5.600.000.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm triệu đồng chẵn).

Nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng bán nhà lập ngày 08/5/1995 giữa bà Triệu Thị B và ông Phùng Tô H với bà La M và ông Trương Yến N, bị đơn có trách nhiệm trả cho phía nguyên đơn số tiền 5.600.000.000 đồng. Thời hạn bàn giao là 3 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (phía bị đơn đồng ý phần thời hạn bàn giao).

Xét thấy sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, ghi nhận sự thỏa thuận của các bên tại phiên tòa phúc thẩm.

[3]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa được chấp nhận.

[4]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phùng Tô H được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; khoản 2 Điều 289; Điều 308; Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 636/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên bố hủy "Hợp đồng bán nhà ngày 08/5/1995" giữa bà Triệu Thị B và ông Phùng Tô H với bà La M và ông Trương Yến N.

- Bị đơn bà La M (đã chết năm 2017) và ông Trương Yến N (đã chết năm 2023) có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Trương Văn H1, bà Trương Huệ M1, ông Trương Quốc H2**,** bà Trương Huệ Q2 và bà Trương Tuệ P4 có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ông Phùng Tô H số tiền 5.600.000.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm triệu đồng chẵn) tại thời điểm thi hành án.

- Buộc gia đình nguyên đơn ông Phùng Tô H cùng những người trong gia đình của nguyên đơn đang sinh sống, quản lý tại 01 phần của căn hộ chung cư S Lô E, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh phải có nghĩa vụ bàn giao lại phần diện tích căn hộ đang quản lý, sử dụng lại cho phía gia đình bị đơn bà La M (đã chết năm 2017) và ông Trương Yến N (đã chết năm 2023) có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Trương Văn H1, bà Trương Huệ M1, ông Trương Quốc H2**,** bà Trương Huệ Q2 và bà Trương Tuệ P4 nhận, thời hạn bàn giao là 3 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Thời hạn giao tiền, giao nhà được thực hiện cùng lúc tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Trường hợp bản án 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.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phùng Tô H được miễn.

5. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật 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./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt