

Bản án số: 538/2025/DS-PT
Ngày 26 tháng 5 năm 2025
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho
nhà ở, đòi nhà, chia thừa kế*”

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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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 Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 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 dân sự thụ lý số: 158/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà ở, đòi nhà, chia thừa kế*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 767/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 748/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 220/2025/QĐH-PT ngày 23 tháng 4 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1209/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 302/2025/QĐH-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1217/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Kim H, sinh năm 1940 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Kim H:

1. Ông Phan Thể T, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Số A (số M) đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 425 ngày 8/8/2013 tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu);

2. Bà Hàng Ngọc H1, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Số C đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 21/4/2025).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Ngô Kim H:

1. Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1983 là Luật sư của Công ty L (có mặt);

2. Ông Vũ Quyết T1, sinh năm 1982 là Luật sư của Công ty L (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số F đường H, Phường F, (nay là Phường E) quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị Kim H2, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Kim H2: Bà Trần Thị M, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 025691 ngày 06/7/2012 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1/ Ông Phan Thê T, sinh năm 1969 (có mặt);

2/ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1980 (có mặt);

3/ Em Phan Bảo Gia T2, sinh năm 2008 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A (số M) N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của em Phan Bảo Gia T2: Ông Phan Thê T, sinh năm 1969 (có mặt) và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1980 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P: Ông Phan Thê T, sinh năm 1969 (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 20495 ngày 30/6/2015 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

4/ Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1946 (vắng mặt);

Địa chỉ: Marine Ave Gardena C- 3108, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Ngô Văn H3, sinh năm 1948 (Theo Giấy ủy quyền được chứng nhận hợp pháp hóa lãnh sự số 469-1/LS-HPH/2011 ngày 31/01/2011 tại T7 tại S, Hoa Kỳ) (có mặt).

Địa chỉ: Số H đường H, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số A đường B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Ngô Thị P1, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: St W N, Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1: Ông Ngô Văn H3, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số H H, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 39/2014 được chứng nhận hợp pháp hóa lãnh sự ngày 05/5/2014 tại T7 tại S, Australia) (có mặt);

Địa chỉ liên lạc: Số A đường B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ông Ngô Văn H3, sinh năm 1948 (có mặt);

Địa chỉ: Số H đường H, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số A đường B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Thế T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Ngô Kim H đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai của nguyên đơn là bà Ngô Kim H có người đại diện ủy quyền là ông Phan Thế T trình bày:

Căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 461m² thuộc thửa đất số 1 – 478 tờ bản đồ số 2 Hạng T3 Xã đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 13446/97 ngày 21/11/1997 cho cha bà H là ông Ngô Văn T4 (đã chết 2004), mẹ bà H là bà Lê Thị N (đã chết 1993) đều không để lại di chúc. Và đây là di sản thừa kế của 05 anh chị em bà H. Cha mẹ bà H sinh được năm người con là: Bà Ngô Kim H, sinh năm 1940; ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1946; ông Ngô Văn H3, sinh năm 1948; bà Ngô Thị P1, sinh năm 1950; bà Ngô Thị Kim H2, sinh năm 1954. Hiện nay, tại căn nhà này em gái của bà H là bà Ngô Thị Kim H2 đang cư ngụ cùng với con trai bà H là ông Phan Thế T cùng với vợ

là bà Nguyễn Thị P và hai người con sinh sống ổn định từ năm 1987 tới nay.

Ngày 24/3/2006, cả 05 anh chị em cũng đều đã lập chứng từ ghi rõ vị trí sinh hoạt của mỗi người trong căn nhà này (chứng từ ngày 24/3/2006 làm chứng). Đến Tết năm 2010, nhân dịp hai người em bà H là ông Đ và bà P1 từ Úc và Hoa Kỳ về Việt Nam ăn Tết, ngày 08/3/2010, các chị em cùng nhau lập Tờ “thỏa thuận và cam kết” với mục đích công nhận rằng căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đồng sở hữu của năm chị em, việc mua bán căn nhà sẽ được chia đều cho 05 người, sau đó tất cả năm người đều ký vào Tờ “thỏa thuận và cam kết” này. Bà H yên tâm và tin vào tờ cam kết này. Tuy nhiên sau 02 ngày, tức vào sáng ngày 10/3/2010, ông H3, bà H2 hướng dẫn bà H, ông Đ, bà P1 cùng nhau đến Văn phòng C1 làm hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng 002394 tặng cho bà H2 với mục đích tiện cho việc hợp thức hóa nhà. Vì như vậy đỡ tốn kém, sau đó chuyển nhượng cho 05 chị em. Nhưng khi về đến nhà bà cảm thấy lo lắng bất an vì bà H nhận thấy hợp đồng tặng cho này gây bất lợi cho bà H sau này.

Nay tại Tòa án bà H yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 002394 ngày 10/3/2010 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn là bà Ngô Thị Kim H2 có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị M trình bày:

Nguyên nhà ở, đất ở tọa lạc tại số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của cha mẹ bà H2 là ông Ngô Văn T4 và bà Lê Thị N. Năm 1993, bà Lê Thị N chết.

Năm 1998, các đồng thừa kế của bà N đã tiến hành khai di sản thừa kế do bà N chết để lại theo Tờ khai lệ phí trước bạ được Phòng thuế trước bạ và thu khác xác nhận vào ngày 30/11/1998. Năm 2004, ông Ngô Văn T4 chết. Năm 2006, các anh chị em bà H2 tiến hành khai nhận di sản theo pháp luật đối với phần di sản thừa kế ông T4 để lại trong nhà ở, đất ở tọa lạc tại số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản đề nghị nhận thừa kế số 14955 do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 03/7/2006. Ngày 18/7/2006, anh chị em gồm bà Ngô Thị Kim H2, ông Ngô Văn Đ, bà Ngô Thị P1, bà Ngô Kim H, ông Ngô Văn H3 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận đồng chủ sở hữu căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2010, tất cả các anh chị của bà H2 là ông Đ, bà P1, bà H và ông H3 đã tự nguyện tặng cho phần quyền sở hữu và phần quyền sử dụng của họ trong nhà, đất nêu trên cho bà H2 theo Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02394 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 10/3/2010. Ngày 28/5/2010, bà H2 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận là chủ sở hữu và chủ sử dụng duy nhất đối với nhà, đất tại số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng tặng cho tài sản của nguyên đơn, bà H2 có ý kiến như sau: Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 002394 ngày 10/03/2010 được lập tại Văn phòng C1 có nội dung: Các đồng thừa kế của ông Ngô Văn T4 (chết năm 2004) và bà Lê Thị N (chết năm 1993) gồm các ông, bà Ngô Kim H, Ngô Văn Đ, Ngô Văn H3, Ngô Thị P1 đồng thuận nhượng phần tài sản của mình cho bà Ngô Thị Kim H2 toàn quyền sở hữu căn nhà số A đường N, Phường A, quận G. Ngày 28/5/2010, căn nhà nêu trên đã được Ủy ban nhân dân quận G chuyển quyền sở hữu cho bà H2. Như vậy, hợp đồng tặng cho nêu trên đã được đăng ký quyền sở hữu hợp pháp và đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 107 Luật Nhà ở năm 2005. Như vậy, căn cứ vào những lời khai của bà H có đầy đủ cơ sở để khẳng định tại thời điểm các bên ký hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 002394 ngày 10/03/2010 tại Văn phòng C1 thì bà H đã hoàn toàn tự nguyện tặng cho bà H2 phần quyền sở hữu và sử dụng của bà H trong nhà đất tại số A đường N, Phường A, quận G. Sau thời điểm việc ký hợp đồng tặng cho đã hoàn tất theo quy định của pháp luật, thì do các con của bà H không đồng ý nên bà H mới khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản của bà H là không có cơ sở để chấp nhận.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông T không đưa ra bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh là việc lập hợp đồng tặng cho là để tiện cho việc hợp thức hóa. Ông T căn cứ vào giấy thỏa thuận và cam kết do 5 người là ông Đ, bà H, ông H3, bà P1 và bà H2 lập ngày 08/3/2010 để cho rằng việc tặng cho là để tiện cho việc hợp thức hóa là không có cơ sở, vì: theo nội dung giấy thỏa thuận và cam kết thì các thành viên thống nhất với nhau bán căn nhà và chia đều 5 phần, mỗi người một phần, và còn thỏa thuận cá nhân nào trì trệ không hợp lý gây bất lợi cho việc mua bán thì cá nhân đó phải bồi thường thiệt hại; chi phí của cá nhân nào thì cá nhân đó phải chi trả; trường hợp tranh chấp thì ra tòa giải quyết. Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 08/3/2010 không có bất kỳ nội dung nào thể hiện tất cả 5 người thống nhất tặng cho bà H2 để thuận tiện cho việc hợp thức hóa như ý kiến của bà H cũng như ý kiến của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại Bản án dân sự phúc thẩm số 93/2013/DS-PT ngày 19/3/2013.

Ngoài ra, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung băng ghi âm ông T xuất trình để hủy bản án sơ thẩm trước đây, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 17/9/2024, ông T đã khai rất rõ: Ngày họp gia đình ngày 11/3/2010 có bà H, bà H2, ông H3, bà P1 và ông T tham gia. Băng ghi âm ghi lại nội dung buổi họp gia đình này chỉ thể hiện nội dung ông T yêu cầu bà H thay vì tặng cho bà Hoàng P2 của bà H thì bà H phải tặng cho ông T phần của bà H, và ông T yêu cầu bà Hoàng H4 hợp đồng tặng cho để đưa tên ông T vào hợp đồng. Ông T cũng thừa nhận khi ông T yêu cầu bà H2 như vậy thì bà H vẫn ngồi im không nói gì. Ông T chỉ muốn được công nhận quyền sở hữu sau này có quyền định đoạt tài sản.

Phía bà H2 thừa nhận nội dung băng ghi âm đúng như ông T nói và bổ sung thêm: Sau khi ký hợp đồng tặng cho thì các con của bà H không đồng ý, trong gia đình bà H xảy ra mâu thuẫn, nên đã có rất nhiều cuộc họp để thương lượng, hòa giải, giải quyết. Trong các cuộc họp, thì nội dung cũng giống với nội dung cuộc họp ngày 11/3/2010 mà ông T đã ghi âm. Bà H2 có nói trong băng ghi âm là bà H2 không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho nhà, nhưng vì tình nghĩa chị em bà H2 sẽ cho bà H 1/5 giá trị tài sản bằng tiền nhưng với điều kiện bà H không được khởi kiện ra Tòa án, và khi bà H2 bán được nhà thì bà H2 sẽ đưa tiền cho bà H, nhưng bà H không đồng ý và đã khởi kiện.

Như vậy, có đầy đủ cơ sở khẳng định hợp đồng tặng cho nhà là hoàn toàn tự nguyện, chứ không phải là để cho tiện việc hợp thức hóa nhà như ý kiến của ông T đại diện bà H (do ông T đại diện muốn bà H tặng cho ông T phần tài sản của bà H sau này). Vụ án đã kéo dài 13 năm và đã có nhiều cuộc thương lượng tại tòa và tại gia đình, cuộc họp nào bà H2 cũng mong muốn gia đình ngồi lại với nhau, không tranh chấp nữa, nhưng ông T vẫn không chấp nhận mà còn gây nhiều khó dễ, phiền phức cho bà H2.

Nay bà H2 yêu cầu Tòa án:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Kim H về việc Hủy hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 002394 ngày 10/3/2010 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị Kim H2 là buộc ông Phan Thế T, bà Nguyễn Thị P cùng những người đang cư trú phải di dời và trả căn nhà số A đường N, Phường A, quận G cho bà Ngô Thị Kim H2.

Bà Ngô Thị Kim H2 tự nguyện để cho ông Phan Thế T, bà Nguyễn Thị P, trẻ Phan Bảo Gia T2 cùng những người đang cư trú tại căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bàn giao nhà, đất cho bà H2 trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Bà H2 đồng ý hỗ trợ cho ông T, bà P và con của ông T, bà P số tiền là 120.000.000 đồng. Bà H2 giao số tiền 120.000.000 đồng cho ông T và bà P cùng lúc với việc ông T, bà P và những người đang cư trú tại căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bàn giao nhà, đất cho bà H2.

Bà H2 xin rút lại yêu cầu: Chia thừa kế căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn H3 trình bày: Cha của ông là ông Ngô Văn T4 có 5 người con, hai người đang sống ở nước ngoài là bà Ngô Kim P3 và ông Ngô Văn Đ và ba người ở Việt Nam là bà Ngô Kim H, ông Ngô Văn H3, bà Ngô Thị Kim H2. Ông T4 có mua cho bà H một căn nhà tại số A đường N, Phường G, thành phố V; cho ông H3 căn nhà tại B đường L, phường B, Quận A; còn ông T4 thì sống chung với con út là bà H2 tại nhà số A

đường N, Phường A, quận G. Như vậy, ông H3 và bà H là hai người có nhận được nhà từ ông T4. Do đó khi qua đời, trong di chúc về căn nhà số A đường N, Phường A, quận G ông T4 đã không cho bà H và ông H3 được nhận thừa kế nữa mà chỉ cho ba người còn lại là ông Đ, bà P3 và bà H2 mà thôi. Như vậy, bà H2 là người duy nhất chưa nhận được gì từ gia đình. Bà H2 cũng là người duy nhất sống chung với cha mẹ là ông T4, bà N; đã săn sóc cha mẹ cho đến khi qua đời. Và cũng là người duy nhất sống tại căn nhà này bảo quản nhà cho đến ngày nay. Khi có ý định bán căn nhà này, các anh chị em có họp bàn lại về và làm tờ thỏa thuận và cam kết để xác nhận phần tài sản và trách nhiệm của mỗi người. Nhưng sau đó anh chị em bàn bạc thêm và các anh chị đều thấy mắc nợ em mình và cũng thấy là bà H2 xứng đáng và hợp lý nhận thừa kế tài sản này. Do đó, mọi người mới làm hợp đồng tặng cho bà Hoàng P2 tài sản thừa kế.

Ông H3 đã cho em ông là bà Hoàng phần tài sản thừa kế của ông H3 tại số A đường N, Phường A, quận G. Việc tặng cho này là hoàn toàn tự nguyện. Việc trao tặng cho này không có bất cứ một thỏa thuận hay cam kết nào khác kèm theo. Ngoài ra, ông H3 cũng cam kết rằng khi ký hợp đồng tặng cho này thì bà H, ông Đ, bà P3 cũng đã hành động đúng như nội dung nêu trên. Chẳng qua sau khi bà H tặng cho, các con bà H không đồng ý nên mới yêu cầu bà H hủy bỏ hợp đồng tặng cho để bà H tặng cho lại các con bà H, không đồng ý tặng cho bà H2 như đã thống nhất trước.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị P1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Văn H3 trình bày: Cha bà P1 là ông Ngô Văn T4 (chết năm 2004), mẹ là bà Lê Thị N (chết năm 1993). Và 5 anh chị em là bà Ngô Kim H, sinh năm 1940, quốc tịch Việt Nam; ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1946, quốc tịch Hoa Kỳ; ông Ngô Văn H3, sinh năm 1948, quốc tịch Việt Nam; bà Ngô Thị P1, sinh năm 1950, quốc tịch Úc và em là bà Ngô Thị Kim H2, sinh năm 1954, quốc tịch Việt Nam. Ngoài ra, ông T4, bà N không có con nuôi hoặc con riêng nào nữa cả. Nhà và đất tại số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do cha mẹ bà P1 là chủ sở hữu hợp pháp từ năm 1957 và hoàn toàn không liên quan với ai khác. Hiện nay, tài sản này đã thuộc quyền sở hữu hợp pháp của em bà P1 là bà H2.

Trước đây vì có ý định bán căn nhà này nên 5 anh em bà P1 làm tờ Thỏa thuận và Cam kết để xác định quyền lợi và trách nhiệm của mỗi người. Nhưng sau đó, anh em bà P1 đã bàn bạc và nhất trí tặng cho phần tài sản thừa kế của mình cho người em út là bà H2 vì các anh chị cùng nghĩ rằng: Hơn 50 năm qua bà H2 đã sống với cha, mẹ, anh, chị tại căn nhà này. Hiện nay các anh các chị đều đã lập gia đình và đã có nhà riêng. Và cho đến nay bà H2 là người duy nhất còn lại sống tại căn nhà chung này. Do đó, việc tặng cho này là hoàn toàn tự nguyện và không có một thỏa thuận nào khác.

Ngày 10/3/2010, tại Văn phòng C1, Công chứng viên đã giải thích cho tất cả 5 anh chị em biết rằng nếu đã ký tặng cho rồi thì không còn bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào đối với nhà và đất này nữa, bà H2 là người nhận sẽ được toàn quyền định

đoạt toàn bộ tài sản này. Tất cả anh chị em đã đồng ý, đã ký tên, đã lăn tay trước Công chứng viên.

Như vậy, việc thực hiện hợp đồng tặng cho này là hoàn toàn tự nguyện, đúng với quy định pháp luật. Do đó, bà P1 không đồng ý hủy bỏ hợp đồng tặng cho này. Theo bà P1 được biết thì các anh là ông Đ và ông H3 cũng hoàn toàn không đồng ý hủy bỏ hợp đồng tặng cho này. Riêng về bà H, theo bà P1 được biết thì bà H thực sự cũng không muốn thừa kiện làm gì, có lẽ đây là do ý muốn của các con bà H mà thôi. Vì bà P1 đang ở xa và bận việc không thể về Việt Nam được, nên bà P1 đề nghị Tòa án cho bà P1 được vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử tại Tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Đ có văn bản trình bày: Vì có ý định bán căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nên ngày 08/03/2010 năm anh chị em đã làm tờ Thỏa thuận và Cam kết để xác nhận phần tài sản và trách nhiệm của mỗi người. Nhưng sau đó anh chị em cũng đã bàn bạc thêm và thấy rằng: Từ bé đến nay bà H2 ở tại căn nhà này. Hiện tại các anh chị đều đã có gia đình, đã có nhà riêng. Bà H2 là người duy nhất còn lại sống trong căn nhà này. Bà H2 cũng là người thực sự quản lý tài sản này từ trước đến nay. Do đó để hợp tình hợp lý anh chị em nhất trí tặng cho phần tài sản thừa kế của mình cho người em út là bà H2. Ngày 10/03/2010, tại Văn phòng C1 các anh chị em cũng đã được giải thích rõ ràng là quyền lợi của người cho sẽ hoàn toàn không còn gì cả sau khi đã ký tặng cho. Năm anh chị em đã đồng ý, đã ký tên, đã lăn tay trước công chứng viên.

Với tư cách là người liên quan ông Đ khẳng định rằng hợp đồng tặng cho này đã được làm với tinh thần hoàn toàn tự nguyện và đúng theo quy định pháp luật và thật sự không có một thỏa thuận nào khác. Do đó, ông Đ hoàn toàn không đồng ý hủy bỏ hợp đồng tặng cho này. Hôm nay, bà H yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho, nhưng theo ông Đ được biết các em của ông là ông H3, bà P1, bà H2 đều không đồng ý yêu cầu này. Như vậy, đây là ý muốn riêng của bà H hoặc của các con bà H mà thôi. Do đó, ông mong muốn Tòa xét xử tranh chấp này theo tinh thần riêng giữa cá nhân bà H và cá nhân bà H2 mà thôi. Vì ở xa không thể về nước được nên ông Đ đề nghị cho ông Đ được vắng mặt trong các buổi xét xử tại Tòa. Vì trong phần trình bày hôm nay của ông Đ có thể có nhiều chi tiết chưa rõ ràng hoặc chưa đầy đủ nên ông cũng yêu cầu cho phép ông được ủy quyền cho em ông Đ là Ngô Văn H3 được thay mặt ông Đ để giải thích hoặc bổ sung thêm những gì Tòa yêu cầu có liên quan đến ông Đ trong việc tranh chấp này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Thế T trình bày: Nguyên đơn bà Ngô Kim H là mẹ ông Phan Thế T, ngày 10/3/2010 theo dẫn dắt của bà Ngô Thị Kim H2 đến Văn phòng C1 để xác lập Hợp đồng tặng cho số 002394 là do cả tin, lầm lẫn và thiếu hiểu biết về các loại hình văn bản pháp luật, chứ hoàn toàn không xuất phát từ sự tự nguyện như bà H2 đã trình bày. Vì ông T là con của bà H, ông T đã và đang sinh sống trong căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh từ khoảng năm 1987 tới nay, ngoài căn nhà trên ông

T không có bất kì căn nhà nào khác, cho nên không một lý do nào mẹ ông T lại có thể tặng cho phần sở hữu của bà H mà ông T đang sinh sống bao năm qua cho một người nào khác. Hơn nữa hiện nay ngoài ông T còn có vợ và con của ông T cũng đang sống tại căn nhà trên. Hoàn cảnh kinh tế của nhà ông T từ trước cho đến nay rất khó khăn. Nguồn thu nhập chính của gia đình ông T trăm sự nhờ vào em gái là bà Phan Thế Thu T5 làm nghề uốn tóc tại nhà (Thợ đơn độc không nhân viên) để nuôi ba mẹ già, người anh hai (Bị bệnh tâm thần) và 01 đứa cháu. Vậy cho thấy việc mẹ ông T bà H tặng cho lại phần tài sản thừa kế này cho bà H2 rất vô lý và hoàn toàn rất vô lý và hoàn toàn không thể.

Sau đó, bà H theo sự dẫn dắt của bà H2 đi ký Hợp đồng tặng cho về đến nhà ông T biết chuyện, ông T đã giải thích cho bà H nghe về giá trị pháp lý và hậu quả pháp lý của văn bản mà bà H vừa ký tên, lăn tay là như thế nào. Bà H vô cùng bàng hoàng, liền sau đó bà H đã qua gặp bà H2 tha thiết yêu cầu bà H2 trả lại phần sở hữu nhà ở cho bà H. Bỏ ngoài tai tất cả những lời than khóc nhiều lần của bà H, bà H2 chỉ lạnh lùng trả lời một câu “Bây giờ tôi không đồng ý trả” và bỏ mặt bà H ngồi than khóc trong tuyệt vọng. Đứng trước tình cảnh trên và nguy cơ sắp tới cả gia đình vợ chồng con cái của con mình có nguy cơ sẽ bị bà H2 đuổi ra khỏi nơi sinh sống duy nhất này. Nên không còn cách nào khác vào ngày 23/3/2010, bà H phải làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hướng xét xử cho gia đình ông T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Thế T trình bày: Căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là nơi ở của vợ chồng bà P cùng các con sống nhiều năm qua. Trên phần đất sở hữu của mẹ chồng bà P là bà Ngô Kim H, vào ngày 10/3/2010, lúc đó còn rất sớm từ 6 giờ - 7 giờ sáng, khi bà P thức dậy không thấy mẹ chồng bà P trong nhà, khi hỏi thăm hàng xóm, người hàng xóm nói mấy cậu và dì dẫn mẹ bà P đi đâu. Khi mẹ chồng bà P về, bà P hỏi mẹ đi ăn sáng sao về muộn vậy. Ăn uống gì đâu, tụi nó dẫn mẹ tới phòng gì gì đó, để ký giấy gì đó có lăn tay nữa, bà P hỏi mẹ ký giấy gì vậy, bà P bảo tao không biết nữa, bà P thấy chuyện này có hơi lạ. Sau đó, chồng bà là ông T có hỏi và được bà H cho biết là đi ký tên và lăn tay nhưng không biết là giấy gì, ông T sang gặp dì Hoàng xong về giải thích tờ giấy bà H ký vừa rồi có nghĩa là bà H đã cho phần nhà được hưởng cho dì H2 là sắp tới dì H2 có quyền đuổi vợ chồng con cái bà P ra khỏi nơi bà đang sinh sống bao nhiêu năm nay. Nghe xong bà H vô cùng hoảng hốt, bà P liền chạy qua nhà dì H2, yêu cầu dì H2 trả lại phần nhà cho bà P, nhưng dì H2 kiên quyết không đồng ý trả lại, bà H mới nộp đơn khởi kiện đến Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do và không có văn bản trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 767/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Kim H.

1.1 Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Kim H về yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 828161 số vào sổ cấp GCN: CH00167 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 05 năm 2010.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Kim H về việc yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 002394 ngày 10 tháng 3 năm 2010 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh đối với Căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Thị Kim H2:

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu: Chia thừa kế căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Phan Thế T, bà Nguyễn Thị P và trẻ Phan Bảo Gia T2 cùng những người đang tạm trú phải di dời và trả lại căn nhà số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Ngô Thị Kim H2.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị Kim H2 hỗ trợ gia đình ông Phan Thế T, bà Nguyễn Thị P số tiền di dời là 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng.

- Việc giao nhà , giao tiền giữa các đương sự được thực hiện cùng một lúc trong thời gian 06 (Sáu) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 26/9/2024, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của ông Phan Thế T6 là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Ngô Kim H đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 7291/QĐ-VKS-DS đề nghị sửa một phần Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút lại toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 7291/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thoả thuận được nội dung vụ án như sau:

Bà Ngô Thị Kim H2 và bà Ngô Kim H cùng nhau có trách nhiệm phối hợp bán căn nhà số A đường N (số mới là 135 đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh). Các bên cùng nhau thống nhất giá bán, cùng nhau nhận tiền thanh toán gồm tiền cọc và tiền thanh toán mua bán nhà. Bà Ngô Thị Kim H2 đồng ý thanh toán 1/5 giá trị căn nhà và quyền sử dụng đất cho bà Ngô Kim H.

Tại giai đoạn người mua nhà đặt cọc mua nhà, bà H2 có trách nhiệm thanh toán 1/5 giá trị đặt cọc cho bà Ngô Kim H.

Tại giai đoạn lý kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chính thức tại tổ chức hành nghề công chứng, bà Ngô Thị Kim H2 có trách nhiệm thanh toán đủ toàn bộ 1/5 giá trị bán tài sản nêu trên cho bà Ngô Kim H.

Thời hạn hai bên thoả thuận để tự nguyện bán nhà là 12 tháng kể từ ngày bản án, quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp quá 12 tháng nêu trên mà căn nhà nói trên chưa bán được, các bên có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi theo quy định của pháp luật để bà Ngô Kim H được nhận 1/5 tổng giá trị căn nhà tại Cơ quan Thi hành án. Bà H có trách nhiệm bàn giao căn nhà cho người mua vào ngày bà H2 và người mua nhà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chính thức tại tổ chức hành nghề công chứng, cùng lúc với việc bà H2 thanh toán cho bà H và bà H nhận đủ toàn bộ 1/5 tổng giá trị nhà đất của căn nhà số A đường N (số mới là 135 đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bà Ngô Kim H trì hoãn gây khó khăn trong việc bàn giao nhà cho người mua dẫn đến bà Ngô Thị Kim H2 vi phạm hợp đồng bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H phải bồi thường toàn bộ thiệt hại.

Ông T6, bà H, bà P và các con của ông T6, bà P có trách nhiệm bàn giao nhà trống cho người mua ngay khi cùng lúc với việc bà H nhận đủ 1/5 giá trị nhà đất trên.

Các bên thống nhất trừ tất cả chi phí (phí môi giới, lệ phí công chứng, thuế thu nhập cá nhân ...) tiền bán căn nhà bà H2 chia cho bà H 1/5 giá trị nhà đất trên.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Kim H và bà Ngô Thị Kim H2 được miễn theo quy định pháp luật.

H5 lại cho bà Ngô Kim H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số N: 014724 ngày 14 tháng 5 năm 2010 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

H5 lại cho bà Ngô Thị Kim H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2010/00818 ngày 12 tháng 01 năm 2012 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá nguyên đơn bà Ngô Kim H phải chịu.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Kim H và bà Ngô Thị Kim H2 được miễn theo quy định pháp luật.

Ông Phan Thê T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0069145 ngày 15/11/2024 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 7291/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2024 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 7291/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 7291/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2024 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất sửa Bản

án dân sự sơ thẩm số 767/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, cụ thể như sau:

Bà Ngô Thị Kim H2 và bà Ngô Kim H cùng nhau có trách nhiệm phối hợp bán căn nhà số A đường N (số mới là 135 đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh). Các bên cùng nhau thống nhất giá bán, cùng nhau nhận tiền thanh toán gồm tiền cọc và tiền thanh toán mua bán nhà. Bà Ngô Thị Kim H2 đồng ý thanh toán 1/5 giá trị căn nhà và quyền sử dụng đất cho bà Ngô Kim H.

Tại giai đoạn người mua nhà đặt cọc mua nhà, bà H2 có trách nhiệm thanh toán 1/5 giá trị đặt cọc cho bà Ngô Kim H.

Tại giai đoạn ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chính thức tại tổ chức hành nghề công chứng, bà Ngô Thị Kim H2 có trách nhiệm thanh toán đủ toàn bộ 1/5 giá trị bán tài sản nêu trên cho bà Ngô Kim H.

Thời hạn hai bên thỏa thuận để tự nguyện bán nhà là 12 tháng kể từ ngày bản án, quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp quá 12 tháng nêu trên mà căn nhà nói trên chưa bán được, các bên có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi theo quy định của pháp luật để bà Ngô Kim H được nhận 1/5 tổng giá trị căn nhà tại Cơ quan Thi hành án. Bà H có trách nhiệm bàn giao căn nhà cho người mua vào ngày bà H2 và người mua nhà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chính thức tại tổ chức hành nghề công chứng, cùng lúc với việc bà H2 thanh toán cho bà H và bà H nhận đủ toàn bộ 1/5 tổng giá trị nhà đất của căn nhà số A đường N (số mới là 135 đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bà Ngô Kim H trì hoãn gây khó khăn trong việc bàn giao nhà cho người mua dẫn đến bà Ngô Thị Kim H2 vi phạm hợp đồng bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H phải bồi thường toàn bộ thiệt hại.

Ông T, bà H, bà P và các con của ông T, bà P đồng ý có trách nhiệm bàn giao nhà trống cho người mua ngay khi cùng lúc với việc bà H nhận đủ 1/5 giá trị nhà đất trên.

Các bên thống nhất trừ tất cả chi phí (phí môi giới, lệ phí công chứng, thuế thu nhập cá nhân ...) tiền bán căn nhà bà H2 chia cho bà H 1/5 giá trị nhà đất trên.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Kim H và bà Ngô Thị Kim H2 được miễn theo quy định pháp luật.

H5 lại cho bà Ngô Kim H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số N: 014724 ngày 14 tháng 5 năm 2010 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

H5 lại cho bà Ngô Thị Kim H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2010/00818 ngày 12 tháng 01 năm 2012 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá nguyên đơn bà Ngô Kim H phải chịu.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Kim H và bà Ngô Thị Kim H2 được miễn theo quy định pháp luật.

Ông Phan Thê T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0069145 ngày 15/11/2024 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 7291/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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 và lệ phí Tòa án;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 767/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Bà Ngô Thị Kim H2 và bà Ngô Kim H cùng nhau có trách nhiệm phối hợp bán căn nhà số A đường N (số mới là 135 đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh). Các bên cùng nhau thống nhất giá bán, cùng nhau nhận tiền thanh toán gồm tiền cọc và tiền thanh toán mua bán nhà. Bà Ngô Thị Kim H2 đồng ý thanh toán 1/5 giá trị căn nhà và quyền sử dụng đất cho bà Ngô Kim H.

Tại giai đoạn người mua nhà đặt cọc mua nhà, bà H2 có trách nhiệm thanh toán 1/5 giá trị đặt cọc cho bà Ngô Kim H.

Tại giai đoạn ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chính thức tại tổ chức hành nghề công chứng, bà Ngô Thị Kim H2 có trách nhiệm thanh toán đủ toàn bộ 1/5 giá trị bán tài sản nêu trên cho bà Ngô Kim H.

Thời hạn hai bên thoả thuận để tự nguyện bán nhà là 12 tháng kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp quá 12 tháng nêu trên mà căn nhà nói trên chưa bán được, các bên có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi theo quy định của pháp luật để bà Ngô Kim H được nhận 1/5 tổng giá trị căn nhà tại Cơ quan Thi hành án. Bà H có trách nhiệm bàn giao căn nhà cho người mua vào ngày bà H2 và người mua nhà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chính thức tại tổ chức hành nghề công chứng, cùng lúc với việc bà H2 thanh toán cho bà H và bà H nhận đủ toàn bộ 1/5 tổng giá trị nhà đất của căn nhà số A đường N (số mới là 135 đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bà Ngô Kim H trì hoãn gây khó khăn trong việc bàn giao nhà cho người mua dẫn đến bà Ngô Thị Kim H2 vi phạm hợp đồng bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H phải bồi thường toàn bộ thiệt hại.

Ông T, bà H, bà P và các con của ông T, bà P đồng ý có trách nhiệm bàn giao nhà trống cho người mua ngay khi cùng lúc với việc bà H nhận đủ 1/5 giá trị nhà đất trên.

Các bên thống nhất trừ tất cả chi phí (phí môi giới, lệ phí công chứng, thuế thu nhập cá nhân ...) tiền bán căn nhà bà H2 chia cho bà H 1/5 giá trị nhà đất trên.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Kim H và bà Ngô Thị Kim H2 được miễn theo quy định pháp luật.

H5 lại cho bà Ngô Kim H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số N: 014724 ngày 14 tháng 5 năm 2010 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

H5 lại cho bà Ngô Thị Kim H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2010/00818 ngày 12 tháng 01 năm 2012 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá nguyên đơn bà Ngô Kim H phải chịu.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Kim H và bà Ngô Thị Kim H2 được miễn theo quy định pháp luật.

Ông Phan Thế T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0069145 ngày 15/11/2024 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu HSVA (NTCL).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương