

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 161/2022/DS-GĐT

Ngày: 13/5/2022

*V/v Tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà, hủy cập nhật trên
giấy chứng nhận quyền sở hữu
nhà.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong

Ông Tô Chánh Trung

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lựa - Thẩm tra viên

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hủy cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Bà **Phạm Ngọc Lan C**, sinh năm 1968;

1.2. Bà **Phạm Ngọc L**, sinh năm 1963;

1.3. Bà **Phạm Ngọc Xuân D**, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Số 988 đường Mạc Cửu, khu phố Nguyễn Thái Bình, phường VQ, thành phố RG, tỉnh KG.

2. *Bị đơn:* Bà **Lê Thúy P**, sinh năm 1956

Địa chỉ: Số 990 đường Mạc Cửu, khu phố Nguyễn Thái Bình, phường VQ, thành phố RG, tỉnh KG.

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

3.1. Ông Phạm Thanh T, sinh năm 1956;

3.2. Anh Phạm Lê Vinh K, sinh năm 1984;

3.3. Chị Nguyễn Đức N, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Số 990 đường Mạc Cửu, khu phố Nguyễn Thái Bình, phường VQ, thành phố RG, tỉnh KG.

3.4. Chị Phạm Lê Hạnh Th, sinh năm 1989

Địa chỉ: Số P24 căn 32 khu đô thị Phú Cường, khu phố 5, phường An Hòa, thành phố RG, tỉnh KG.

3.5. STNMT tỉnh

Địa chỉ: Số 1226A Nguyễn Trung Trực, phường An Bình, thành phố RG, tỉnh KG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 20/6/2016 và quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn bà Phạm Ngọc Lan C, Phạm Ngọc L, Phạm Ngọc Xuân D trình bày:

Các nguyên đơn được nhận thừa kế theo di chúc của cha mẹ căn nhà tại đường Mạc Cửu, phường VQ, thành phố RG, tỉnh KG có diện tích 36,96m². Hiện nay, các nguyên đơn đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ*) ngày 15/7/2015. Khi cha mẹ các nguyên đơn là cụ Phạm Quang Quới và cụ Trần Thị Liên còn sống đã chia căn nhà nêu trên thành hai căn riêng biệt là nhà số 988 Mạc Cửu và nhà số 990 Mạc Cửu. Cụ Quới và cụ Liên sinh sống tại căn nhà số 988, còn căn nhà 990 hai cụ cho vợ chồng con trai là ông Phạm Thanh T, bà Lê Thúy P ở. Năm 1999, cụ Quới và cụ Liên có lập hợp đồng tặng cho ông Trần căn nhà số 990. Nhưng đến năm 2006, hai bên đã hủy bỏ hợp đồng tặng cho này. Hiện căn nhà 990 do bà Phụng và các con bà Phụng, ông Trần đang sinh sống. Các nguyên đơn yêu cầu bà Phụng cùng anh Phạm Lê Vinh K, chị Phạm Lê Hạnh Th di dời nhà đi nơi khác, trả lại phần đất tại số 990 Mạc Cửu cho các nguyên đơn. Các nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phụng về việc hủy GCNQSDĐ số CA 571051 cấp ngày 15/7/2015 cho các nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Lê Thúy P trình bày:

Bà là con dâu của cụ Phạm Quang Quới và cụ Trần Thị Liên. Từ năm 1980

bà đã về sinh sống với gia đình chồng. Năm 1989, cụ Quới, cụ Liên chia cho vợ chồng bà căn nhà số 990 Mạc Cửu, có làm giấy tờ tặng cho nhà. Năm 2000 đến nay, chồng bà là ông Phạm Thanh T không ở chung với bà tại căn nhà này. Bà và các con bà đã sửa chữa, xây dựng lại căn nhà nhiều lần, khi xây dựng, sửa chữa nhà thì cụ Quới, cụ Liên không phản đối. Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho nhà đất giữa cụ Quới, cụ Liên với ông Trần bà không biết. Bà cũng không biết việc cụ Quới, cụ Liên có để lại di chúc, thời điểm lập di chúc cụ Quới, cụ Liên bệnh già, không đi lại được.

Các nguyên đơn khởi kiện bà với lý do bà mượn tài sản nhưng không có giấy tờ chứng minh. GCNQSDĐ cấp cho các nguyên đơn vào năm 2015 chỉ có 36,96m² là không đúng với hiện trạng nhà đất và cấp sau thời điểm bà xây dựng nhà. Nếu các nguyên đơn muốn bà di dời nhà thì phải trả giá trị nhà, giá trị nâng cấp, tôn tạo đất. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Thanh T trình bày:

Năm 1980, cha ông là cụ Phạm Quang Quới được cấp nhà đất số 988 Mạc Cửu, vợ chồng ông ở chung với cha mẹ. Năm 1989, vợ chồng ông tách hộ ra ở riêng, cha mẹ có chia cho một phần nhà đất để ở, vợ chồng ông đã tách ra thành căn nhà 990 như hiện nay. Năm 2000, cha mẹ ông lập hợp đồng tặng cho nhà số 990 cho vợ chồng ông với diện tích xây dựng là 47m². Năm 2006, do gia đình bất hòa nên ông làm giấy tờ trả lại đất cho cha mẹ, việc này bà Phượng không biết. Vợ chồng ông sửa chữa nhà nhiều lần cha mẹ, các chị em đều biết nhưng không ngăn cản. Năm 2007, cha mẹ ông làm tờ giấy ủy quyền cho bà Liễu, bà Chi, bà Duyên căn nhà 998 Mạc Cửu để trả nợ cho bà Liễu. Năm 2011, cha ông chết, ông có nghe nói cha ông làm di chúc để lại căn nhà 988. Năm 2012, mẹ ông chết, lúc còn sống mẹ ông đã làm tờ di chúc để lại cho ông phần đất của nhà 990 Mạc Cửu. Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Lê Vinh K trình bày:

Anh là cháu nội của cụ Quới, cụ Liên, là người thừa kế hợp pháp của dòng tộc nên là người được thừa hưởng căn nhà số 988 Mạc Cửu. Do các cô của anh là bà Chi, bà Liễu, bà Duyên đã lớn tuổi, không có gia đình, chồng con nên anh không tranh chấp với các cô của mình. Anh vẫn sinh sống trong căn nhà 990 Mạc Cửu từ nhỏ cho đến nay, đã nhiều lần tôn tạo, sửa chữa nhà. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà Lê Thúy P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Lê Hạnh Th trình bày:

Chị đã sinh sống tại nhà đất số 990 Mạc Cửu từ nhỏ. Chị không nghe cụ Quới, cụ Liên nói gì về căn nhà này. Chị cũng không tranh giành tài sản với các nguyên đơn, chỉ ở trên phần đất mà cụ Quới, cụ Liên đã cho gia đình chị. Gia đình chị đã nâng cấp, tu bổ nhà nhiều lần. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan STNMT tỉnh và chị Nguyễn Đức N: (đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không ý kiến).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 27/8/2019, Tòa án nhân dân thành phố RG, tỉnh KG quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà Lê Thúy P phải hoàn trả cho nguyên đơn bà Phạm Ngọc Lan C, bà Phạm Ngọc L, bà Phạm Ngọc Xuân D giá trị quyền sử dụng đất là 85.501.000 đồng sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Hai bên trực tiếp giao nhận tiền hoặc giao nhận tại Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố RG, tỉnh KG.

Giữ nguyên hiện trạng nhà đất tại số 990 Mạc Cửu, khu phố Nguyễn Thái Bình, phường VQ, thành phố RG, tỉnh KG.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thúy P về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 571051 do Ủy ban nhân dân thành phố RG cấp ngày 15/7/2015 do bà Phạm Ngọc L, bà Phạm Ngọc Lan C và bà Phạm Ngọc Xuân D đứng tên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/9/2019, bà Lê Thúy P kháng cáo, ông Phạm Lê Vinh K kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Ngày 09/9/2019, bà Phạm Ngọc Lan C, bà Phạm Ngọc L, bà Phạm Ngọc Xuân D có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm.

Ngày 26/9/2019, tại Quyết định số 12/QĐKNPT-VKS-DS, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh KG kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 224/2019/DS-PT ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh KG quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Ngọc Lan C, bà Phạm Ngọc L, bà Phạm Ngọc Xuân D; Chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thúy P; Chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan ông Phạm Lê Vinh K; Chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh KG.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Ngọc Lan C, bà Phạm Ngọc L, bà Phạm Ngọc Xuân D về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Lê Thúy P.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thúy P về việc yêu cầu công nhận nhà đất tại địa chỉ 990 Mạc Cửu cho bị đơn bà Lê Thúy P sử dụng.

Giữ nguyên hiện trạng và công nhận cho bị đơn bà Lê Thúy P được quyền sử dụng diện tích nhà đất tại địa chỉ 990 Mạc Cửu, theo đo đạc thực tế (có số đo cụ thể) Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố RG, tỉnh KG và Tờ trích đo địa chính số TD 1343-2017 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố RG, tỉnh KG.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh GCNQSDĐ cấp ngày 15/7/2015 do bà Phạm Ngọc L, bà Phạm Ngọc Lan C và bà Phạm Ngọc Xuân D đứng tên và cấp lại GCNQSDĐ cho các đương sự theo nội dung quyết định khi có yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá tài sản, hiệu lực của bản án.

Ngày 13/6/2020, bà Phạm Ngọc L, bà Phạm Ngọc Lan C và bà Phạm Ngọc Xuân D có đơn đề nghị kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 14/2022/KN-GĐT ngày 22/02/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 224/2019/DS-PT ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh KG, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 27/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố RG, tỉnh KG; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố RG, tỉnh KG xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: cụ Phạm Quang Quới và cụ

Trần Thị Liên có 04 người con gồm: Ông Phạm Thanh T, bà Phạm Ngọc L, bà Phạm Ngọc Lan C và bà Phạm Ngọc Xuân D. Ngày 06/6/1987, cụ Quới mua hóa giá của Nhà nước căn nhà số 431 đường Liên Tỉnh có diện tích 36,96m² (diện tích sử dụng thực tế theo biên bản xác định ranh giới sử dụng nhà đất ngày 07/12/1999 là 195,4m² thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 13). Năm 1989, cụ Quới và cụ Liên chia cho vợ chồng ông Phạm Thanh T, bà Lê Thúy P một phần căn nhà số 431 đường Liên Tỉnh nêu trên. Do đó, căn nhà số 431 được phân tách thành nhà số 988 Mạc Cửu do cụ Quới, cụ Liên sử dụng và nhà số 990 do vợ chồng ông Trần, bà Phượng sử dụng.

[2] Ngày 05/11/1999, cụ Quới, cụ Liên lập hợp đồng tặng cho ông Trần 1/2 nhà đất số 431 Liên Tỉnh (hiện là nhà 990 Mạc Cửu) diện tích 18,48m², mái tol, vách chung dựng bằng Firocinent. Hợp đồng tặng cho có chữ ký của hai bên và có công chứng của Phòng công chứng số 1 tỉnh KG. Nhưng ông Trần chưa được cấp GCNQSDĐ. Ngày 07/11/2006, cụ Quới, cụ Liên và ông Trần ký hợp đồng hủy hợp đồng tặng cho nhà nêu trên, lý do hiện ông Trần đã có chỗ ở ổn định nên từ chối không nhận nhà. Hợp đồng có chữ ký của các bên và công chứng của Phòng Công chứng số 1 tỉnh KG.

[3] Như vậy, hợp đồng tặng cho 1/2 nhà đất số 431 giữa cụ Quới, cụ Liên và ông Trần đã không còn hiệu lực. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cho rằng cụ Quới, cụ Liên tặng cho nhà đất số 990 cho ông Trần, bà Phượng nên căn nhà này là tài sản chung của ông Trần, bà Phượng là không có căn cứ. Mặt khác, bà Phượng là vợ ông Trần trong khi nguồn gốc nhà đất là của cha mẹ ông Trần để lại, Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên hiện trạng và công nhận cho bà Phượng được quyền sử dụng diện tích nhà đất tại địa chỉ 990 Mạc Cửu mà không xem xét đến quyền lợi của ông Trần là không đúng.

[4] Ngày 30/5/2007, cụ Quới, cụ Liên lập di chúc để lại nhà số 988 Mạc Cửu cho các con là bà Liễu, bà Chi và bà Duyên. Di chúc có công chứng của Phòng Công chứng số 1 tỉnh KG. Ngày 04/11/2008, cụ Quới, cụ Liên được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 13, diện tích 36,96m². Ngày 19/10/2011, cụ Quới chết. Ngày 05/7/2013, cụ Liên chết. Năm 2015, bà Chi, bà Duyên, bà Liễu kê khai di sản thừa kế theo di chúc và được cấp GCNQSDĐ thửa 05, tờ bản đồ 13, diện tích 36,96m² (ngang 8,4, dài 4,4), trong đó có cả phần diện tích đất của căn nhà 990 (ngang 4m, dài 4,4m).

[5] Di chúc của cụ Quới và cụ Liên được lập ngày 30/5/2007, có nội dung:

“Nhà và đất ở tại 431 đường Liên Tỉnh, phường Vĩnh Thanh (số mới 988 đường Mạc Cửu, phường VQ), RG, KG, theo giấy sang tên nhà số 285/NĐ ngày 06 tháng 6 năm 1987 của Sở quản lý nhà đất và Công trình đô thị KG. Nhà này

chúng tôi đã sửa chữa lại, cụ thể như sau: Nhà ở, nền lát gạch, vách tường, mái lợp tol, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 13, diện tích 195,40m².

Vợ chồng chúng tôi nhận thấy tinh thần vẫn còn sáng suốt minh mẫn, chúng tôi tự nguyện lập di chúc này để lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 988 đường Mạc Cửu, phường VQ, RG, KG cho các con chúng tôi có tên dưới đây:”

Tại thời điểm lập di chúc, cụ Quới và cụ Liên chưa được cấp GCNQSDĐ, căn nhà số 431 đã được tách thành nhà số 988 và nhà số 990. Thực tế, cụ Quới, cụ Liên chỉ sử dụng nhà số 988. Theo nội dung di chúc nêu trên thì cụ Quới, cụ Liên cũng chỉ định đoạt đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 988, không định đoạt đối với nhà đất số 990. Hơn nữa, trên phần đất 36,96m² có căn nhà kiên cố (nhà 990) do gia đình bà Phụng sửa chữa, xây dựng nhiều lần (khoảng năm 1989 cất nhà, năm 2005-2007 sửa chữa, năm 2012 xây dựng kiên cố) nhưng phía cụ Quới, cụ Liên và các nguyên đơn không ngăn cản, tranh chấp. Do đó, các nguyên đơn kê khai di sản thừa kế và được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích 36,96m², trong đó có cả phần nhà đất số 990 là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Công văn số 70/UBND-TNMT ngày 20/02/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố RG xác định việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Liễu, bà Chi, bà Duyên là đúng trình tự, thủ tục để từ đó xác định toàn bộ diện tích nhà đất (trong đó có cả diện tích thuộc nhà đất 990) thuộc quyền sử dụng của bà Liễu, bà Chi, bà Duyên từ đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Phụng trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là chưa xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà Phụng trả lại giá trị đất cho nguyên đơn mà không xem xét đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Trần cũng không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết giữ nguyên hiện trạng nhà đất số 990 nhưng không tuyên rõ ai được quyền sử dụng nhà đất này là giải quyết vụ án chưa triệt để.

[6] Ngoài ra, theo giấy sang tên nhà số 285/NĐ ngày 06 tháng 6 năm 1987 của Sở quản lý nhà đất và Công trình đô thị KG thì cụ Quới và cụ Liên mua căn nhà 431 đường Liên Tỉnh có diện tích là 36,96m², không phải 195,40m² như nội dung di chúc. Sau khi lập di chúc, cụ Quới và cụ Liên cũng chỉ được cấp GCNQSDĐ 36,96m² đất nêu trên; phần diện tích đất còn lại được ghi rõ trong giấy chứng nhận là “*phần đất không cấp giấy chứng nhận*”. Tại Công văn số 292/UBND-TNMT ngày 04/7/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố RG xác định phần đất 36,96m² bà Liễu, và Chi, bà Duyên đã kê khai di sản thừa kế và được

cấp GCNQSDĐ, phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận khi nhà nước thu hồi thì bà Liễu, bà Chi, bà Duyên sẽ được bồi thường. Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ nguồn gốc phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận này là của ai, ai là người sử dụng đất ổn định, lâu dài, trên đất có tài sản thuộc quyền sở hữu của ai mà đã giải quyết giữ nguyên hiện trạng và công nhận cho bà Phượng được quyền sử dụng diện tích nhà đất số 990 Mạc Cửu, trong đó có cả phần đất thuộc hành lang đường bộ, đường sông, không nằm trong GCNQSDĐ là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[7] Như vậy, trong vụ án này, Tòa án cần phải xác định rõ diện tích đất thuộc nhà đất số 988 của cụ Quới, cụ Liên đã được định đoạt bằng di chúc cho bà Liễu, bà Chi, bà Duyên thuộc quyền sử dụng của bà Liễu, bà Chi, bà Duyên. Đối với diện tích đất thuộc nhà đất số 990 nếu cụ Quới, cụ Liên chưa tặng cho, chưa để lại di chúc cho các con thì là di sản thừa kế của cụ Quới, cụ Liên chết để lại. Trường hợp các đương sự có yêu cầu phân chia phần di sản này theo pháp luật thì cũng cần phải xem xét đến giá trị nhà, công trình xây dựng trên đất, công sức tôn tạo, giữ gìn di sản, chỗ ở ổn định của gia đình ông Trần, bà Phượng mới đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 14/2022/KN-GĐT ngày 22/02/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 224/2019/DS-PT ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh KG và Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 27/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố RG, tỉnh KG, xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hủy cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà*” giữa nguyên đơn là bà Phạm Ngọc Lan C, bà Phạm Ngọc L, bà Phạm Ngọc Xuân D với bị đơn là bà Lê Thúy P (và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan).

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố RG, tỉnh KG giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định ./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TAND TC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh KG;
- TAND thành phố RG, tỉnh KG (kèm hồ sơ);
- Chi Cục THADS thành phố RG, tỉnh KG;;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (NL).

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

Bùi Đức Xuân