

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 04/2022/GĐT-DS

Ngày 11/01/2022

Về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán  
nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

**- Với Hội đồng tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:**

*Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Minh Tuấn - Thẩm phán

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Tấn Hoàng, ông Lê Phước Thanh.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Nhị Tứ- Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên  
tòa:** Ông Đoàn Ngọc Thanh- Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất*”, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Kim A, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu phố N, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị H, sinh năm 1949; Trú tại: 25 Lê Trung K, phường 1, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

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

3.1. Vợ chồng anh Lưu Hoàng Phi H, sinh năm 1976 và chị Bùi Thị Tú T: sinh năm 1983; Địa chỉ: 19 Lê Trung K, phường 1, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

3.2. Chị Đặng Thị Hòa M, sinh năm 1970 và anh Trương Văn T, sinh năm 1971; Địa chỉ: 25 Lê Trung K, phường 1, thành phố T, tỉnh Phú Yên;

3.3. Anh Đặng Văn T, sinh năm 1972; Địa chỉ: khu phố N, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

3.4. Chị Đặng Thị Thu Th, sinh năm 1971; Địa chỉ: 516/3 Phạm Thế H, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Anh Đặng Văn B; Địa chỉ: 25 Lê Trung K, phường 1, thành phố T, tỉnh Phú Yên;

3.6. Ủy ban nhân dân phường 1, thành phố T, tỉnh Phú Yên;

### 3.7. Ủy ban nhân dân thành phố T;

#### **TÓM TẮT NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo Đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Cha mẹ bà là ông Đặng Hữu H1 và Bà Phạm Thị H có 5 người con gồm Đặng Thị Kim A, Đặng Văn B, Đặng Thị Hòa M, Đặng Thị Thu Th, Đặng Văn T và tạo lập được 01 căn nhà gắn liền với diện tích đất ở 170,3m<sup>2</sup> tại địa chỉ 25 Lê Trung K, phường 1, thành phố T. Năm 2007, ông H1 bị bệnh tai biến nằm liệt một chỗ, không nhận thức được. Ngày 08/02/2010, bà H tự ý bán căn nhà diện tích 120m<sup>2</sup> nêu trên cho vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi H với giá 580.000.000đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2010.

Ngày 10/8/2010, Tòa án nhân dân thành phố T tuyên bố cha bà ông Đặng Hữu H1 bị mất năng lực hành vi dân sự và đến ngày 04/12/2010 thì cha bà chết.

Do tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2010 ông H1 bị tai biến, nằm một chỗ, không nhận thức được và việc chuyển nhượng nhà đất do bà H tự ý chuyển nhượng nên bà A khởi kiện yêu cầu:

Hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông H1, bà H với vợ chồng ông Hbà T. Vợ chồng ông Hbà T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền bán nhà đất bà H đã nhận thì bà H có trách nhiệm trả lại;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 810989 do UBND thành phố T đã cấp ngày 09/12/2012 cho vợ chồng ông Hbà T đối với nhà, đất tại địa chỉ số 25 Lê Trung K, phường 1, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

- Bị đơn là Bà Phạm Thị H trình bày: Bà H thống nhất với lời trình bày của bà A về nguồn gốc tài sản và quan hệ nhân thân. Thực chất bà chỉ bán cho vợ chồng ông Hbà T diện tích 120m<sup>2</sup> đất với giá tiền 580.000.000đ, chứ không phải bán tổng diện tích 170,3m<sup>2</sup>. Để giảm tiền thuế đối với Nhà nước, bà và vợ chồng ông Hbà T thỏa thuận ghi giá bán là 300.000.000đ. Còn diện tích đất còn lại 50,3m<sup>2</sup>, bà có hứa với vợ chồng ông Hbà T là sẽ bán khi vợ chồng ông H, bà Trình đưa thêm tiền. Lý do lời khai của bà không trùng khớp ở nhiều lần khai bà không giải thích được và khẳng định chỉ bán cho vợ chồng ông H bà T nhà ở gắn liền diện tích 120m<sup>2</sup> với giá tiền 580.000.000đ. Bà thừa nhận đã nhận của vợ chồng ông H 311.000.000đ, vợ chồng ông H còn nợ lại 269.000.000đ. Nay bà thống nhất với yêu cầu của bà A hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hùng trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2010 giữa vợ chồng ông với ông H1, bà H là đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm ký kết ông H1 nằm một chỗ nhưng vẫn nói và nhận thức được sự việc. Bà H thỏa thuận bán cho vợ chồng ông

170,3m<sup>2</sup> đất với giá tiền 580.000.000đ chứ không phải bán 120m<sup>2</sup> nhưng vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H ghi diện tích 120m<sup>2</sup>, nên hai bên chỉ lập hợp đồng mua bán đúng với diện tích 120m<sup>2</sup> được giao. Vợ chồng ông H đã đưa trước cho bà H 311.000.000đ, còn nợ lại 269.000.000đ, đến nay vợ chồng ông H đã giao tại Cơ quan thi hành án dân sự thành phố T. Nay bà A khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất giữa vợ chồng bà H, ông H1 với vợ chồng ông, ông không đồng ý. Ông H yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng nói trên theo diện tích đất thực tế và xác định bà A không có quyền khởi kiện.

- *Đại diện UBND nhân dân thành phố T trình bày:* Ủy ban nhân dân thành phố T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H bà T đối với nhà, đất số 25 Lê Trung K, phường 1, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo Bản án phúc thẩm số 35/2012/DSPT ngày 10/7/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 983 ngày 04/8/2012. Do vậy, việc bà A yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân thành phố đã cấp là không có căn cứ. Đối với diện tích đất 50,3m<sup>2</sup> chưa được cấp, nếu các đương sự đăng ký kê khai hoặc có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND thành phố T sẽ xem xét công nhận quyền sử dụng đất.

- *Đại diện UBND phường 1, thành phố T trình bày:* Trong quá trình thực hiện việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa vợ chồng ông H bà T với vợ chồng Hội, bà H UBND phường 1, thành phố T đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục của việc chứng thực, nên hợp đồng ký kết của các đương sự là hợp pháp. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DSST ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên quyết định:**

*Căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454, Điều 697, Điều 698, Điều 699 và Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.*

***Tuyên xử:*** Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đặng Thị Kim A.

*Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất ở lập ngày 08/02/2010 giữa vợ chồng ông Đặng Văn H1, Bà Phạm Thị H và vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi H, bà Bùi Thị Tú T.*

*Vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi H, bà Bùi Thị Tú T được quyền sở hữu ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất 103,4m<sup>2</sup> tại địa chỉ 25 Lê Trung K, phường 1, thành phố T, tỉnh Phú Yên, theo kết quả đo đạc ngày 22/9/2017, của Công ty TNHH khảo sát đo đạc Phú Yên.*

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi H, bà Bùi Thị Tú T, Bà Phạm Thị H, Bà Đặng Thị Kim A, bà Đặng Thị Hòa M, bà Đặng*

*Thị Thu Th, ông Đặng Văn T và ông Đặng Văn B có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BĐ 810989, ngày 09/12/2012 Ủy ban nhân dân Tp. Tuy Hòa cấp cho vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi H, bà Bùi Thị Tuyết T từ diện tích đất 120 m<sup>2</sup> xuống còn 103,4m<sup>2</sup> (phần quyền sử dụng 16,6 m<sup>2</sup> đã chuyển cho gia đình bà H và các đồng thừa kế ông H1) để làm, lối đi riêng cho phù hợp với thực tế mà các bên sử dụng khi bản án có hiệu lực pháp luật (theo kết quả đo đạc ngày 22/9/2017, của Công ty TNHH khảo sát đo đạc Phú Yên).*

*Bà Phạm Thị H, Bà Đặng Thị Kim A, bà Đặng Thị Hòa M, bà Đặng Thị Thu Th, ông Đặng Văn T và ông Đặng Văn B có nghĩa vụ thối lại giá trị quyền sử dụng đất 16,6m<sup>2</sup> là 146.212.551đ (Một trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm mười hai ngàn năm trăm năm mươi một đồng) (01m<sup>2</sup>= 8.807.985đ/m<sup>2</sup>) cho vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi H, bà Bùi Thị Tuyết Tr.*

*Bà Phạm Thị H, Bà Đặng Thị Kim A, bà Đặng Thị Hòa M, bà Đặng Thị Thu th ông Đặng Văn T và ông Đặng Văn B được quyền sở hữu diện tích nhà và đất là 66,9m<sup>2</sup>(trong đó diện tích đất phía sau diện tích đất của vợ chồng ông H là 50,3 m<sup>2</sup>và 16,6m<sup>2</sup>quyền về lối đi liền kề; trong phần đất 120m<sup>2</sup> của vợ chồng ông H). Theo kết quả đo đạc ngày 22/9/2017, của Công ty TNHH khảo sát đo đạc Phú Yên.*

*Bà Phạm Thị H, Bà Đặng Thị Kim A, bà Đặng Thị Hòa M, bà Đặng Thị Thu th ông Đặng Văn T và ông Đặng Văn B được quyền nhận số tiền còn lại 269.000.000 đồng tại phiếu thu số: 01152 ngày 22/8/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T mà vợ chồng ông H đã thanh toán theo hợp đồng bán nhà ngày 08/02/2010.*

*Bà H các thành viên trong gia đình có trách nhiệm giao ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng diện tích đất 103,4m<sup>2</sup> nói trên lại cho vợ chồng ông H bà T Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình;*

*Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.*

*Ngày 29/5/2018, Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên có Quyết định kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.*

*Ngày 28/5/2018, nguyên đơn Bà Đặng Thị Kim A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng Phi H, bà Bùi Thị Tú T kháng cáo.*

**- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2021/DS-PT ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:**

*Căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015,*

*Tuyên xử:*

*Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST, ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất”; Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý 75/2010/DSST ngày 04-5-2010 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên.*

*Bà Phạm Thị H được quyền nhận số tiền 269.000.000đ (Hai trăm sáu mươi chín triệu đồng) tại phiếu thu số 01152, ngày 22/8/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, do vợ chồng ông H đã thanh toán theo hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 08/02/2010.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

-Tại Quyết định số 120/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 22/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị bản án dân sự phúc nêu trên; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2021/DS-PT ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 30/2018/DS-ST ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 120/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 22/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 08/02/2010, ông Đặng Hữu H1, Bà Phạm Thị H ký Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi H, bà Bùi Thị Tú T diện tích đất 120m<sup>2</sup> tại thửa 146, tờ bản đồ D5-I-A-b, trên thửa đất có nhà số 25 Lê Trung K, phường 1, thành phố T, tỉnh Phú Yên, giá 580.000.000đ (giá trong hợp đồng chuyển nhượng 300.000.000đ) (B1 445). Hợp đồng chuyển nhượng được UBND phường 1, thành phố T chứng thực. Ông H và bà T đã được UBND thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 810989 ngày 09/12/2012. Ngày 10/8/2010, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên ra Quyết định số 26/2010/QĐ-CNTT ngày 10/8/2010 tuyên bố ông Đặng Hữu H1 bị mất năng lực hành vi dân sự từ ngày 07/5/2010. Theo đại diện của UBND phường 1 thành phố T xác định quá trình thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa vợ chồng ông H và bà T với vợ chồng H1, bà H UBND phường 1, thành phố T đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự thủ tục chứng thực; bà A và những người con khác của ông H1, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông H1 không còn minh mẫn cũng như việc chứng thực của UBND phường 1 là không đúng trình tự thủ tục của pháp luật.

Vì vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2010 giữa ông Đặng Văn H1, Bà Phạm Thị H với ông Lưu Hoàng Phi H, bà Bùi Thị Tú T là hợp pháp và đúng pháp luật.

[2] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 648195 do UBND thành phố T cấp ngày 31/7/2009 thể hiện chủ sử dụng thửa đất 146, tờ bản đồ D5-I-A-b tại 25 Lê Trung K, Phường 1 thành phố T, tỉnh Phú Yên có diện tích đất 120m<sup>2</sup> là của ông Đặng Hữu H1 và Bà Phạm Thị H (Bl 360); theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/5/2008 thì thửa đất nêu trên do ông H1, bà H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Cố vào ngày 20/7/1970, việc chuyển nhượng này có lập Giấy bán đoạn nhà được chính quyền xác nhận cùng ngày (Bl 435, 437); theo Giấy bán đoạn nhà ngày 20/7/1970 thì ông H1, bà H nhận chuyển nhượng nhà trên đất có diện tích chiều ngang 06 thước và chiều dài 20 thước; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2010 thì ông H1, bà H chuyển nhượng cho ông H bà T thửa 146, tờ bản đồ D5-I-A-b tại 25 Lê Trung K, Phường 1, thành phố T, tỉnh Phú Yên có diện tích đất được cấp là 120m<sup>2</sup>. Quá trình giải quyết vụ án, bà H và ông H bà T thừa nhận giá trị nhận chuyển nhượng thực tế là 580.000.000đ, đã trả 311.000.000đ, còn lại 269.000.000đ. Theo bà H khai thì các bên chỉ chuyển nhượng diện tích đất 120m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H bà T khai các bên thỏa thuận chuyển nhượng 170,3m<sup>2</sup> với giá tiền 580.000.000đ chứ không phải bán 120m<sup>2</sup> nhưng vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H ghi diện tích 120m<sup>2</sup>, nên hai bên chỉ lập hợp đồng mua bán đúng với diện tích 120m<sup>2</sup> được giao theo giấy chứng nhận.

Theo kết quả đo đạc ngày 22/9/2017, của Công ty TNHH khảo sát đo đạc Phú Yên và đối chiếu với hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 1996 thì diện tích đất thực tế thừa ra so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 648195 do UBND thành phố T cấp ngày 31/7/2009 thửa đất 146, tờ bản đồ D5-I-A-b tại 25 Lê Trung K, Phường 1 thành phố T, tỉnh Phú Yên của ông Đặng Hữu H1, Bà Phạm Thị H là 50,3 m<sup>2</sup>, bao gồm: ở phía đông khu đất nơi tiếp giáp với đường Lê Trung K là 12,22m<sup>2</sup> và ở phía tây khu đất nơi tiếp giáp với nhà ông Nguyễn Văn Hiệp là 38,08m<sup>2</sup>; diện tích đất thừa ra này chưa được cấp giấy chứng nhận. Tại Công văn giải đáp nghiệp vụ số 16/199/KHXX ngày 1/2/1999 của Tòa án nhân dân tối cao, tại mục 9 về Dân sự, phần III, hướng dẫn: *Khi giải quyết tranh chấp đất...“ Trong trường hợp diện tích thực tế rộng hơn hoặc nhỏ hơn diện tích có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nếu theo sổ địa chính thì diện tích đất theo thực tế theo đúng mốc và chỉ giới giao đất thì Tòa án giải quyết theo thực tế của đất đó”*. Theo Ủy ban nhân dân thành phố T thì phần đất thừa ra trong quá trình sử dụng là 50,3 m<sup>2</sup> nếu không có tranh chấp, đương sự có yêu cầu và đóng thuế theo quy định

thì đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ, phúc thẩm chưa xác minh làm rõ nguồn gốc diện tích đất 50,3 m<sup>2</sup> có nằm trong sổ địa chính của phường không?; quá trình sử dụng diện tích đất này và làm rõ vị trí ranh giới mốc giới đất có thay đổi hoặc tranh chấp với ai không ?; kể từ khi ông H1, bà H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Cố đến nay có thay đổi hay không; để từ đó công nhận hoặc không công nhận theo diện tích đất thực tế cho người nhận chuyển nhượng đất hoặc giao đất cho bà H và các con như quyết định Bản án sơ thẩm. Trong khi chưa làm rõ những vấn đề trên, Tòa án sơ thẩm đã quyết định giao phần diện tích đất 50,3 m<sup>2</sup> cho bà H và các con bà H là không có căn cứ và không đúng pháp luật. Mặt khác, bản án sơ thẩm tuyên giao phần diện tích 16,6 m<sup>2</sup> cho bà H và các con bà H là lỗi đi vào phần diện tích phía sau (50,3 m<sup>2</sup>) nhưng không có sơ đồ bản vẽ ghi chiều rộng cụ thể lỗi đi. Đồng thời chưa xác định trên phần diện tích 16,6 m<sup>2</sup> này có tài sản gì trên đất (tường nhà, vật kiến trúc) hay không là thiếu sót và không đúng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp các bên đương sự.

[3] Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H bà T thì ông H1 chưa chết nên chị Đặng Thị Kim A không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi Tòa án thành phố T có Quyết định ông H1 mất năng lực hành vi dân sự kể từ ngày 07/5/2010; ngày 04/12/2010, ông H1 chết. Bà H, anh B, chị M, chị Th, anh T (vợ và các con ông H1) đều thống nhất cử bà A là người đại diện cho ông H1 và là người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông H1. Do đó, bà A có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 30 Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 120/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 22/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2021/DS-PT ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Bản án dân sự sơ thẩm 30/2018/DS-ST ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là Bà Đặng Thị Kim A với bị đơn là Bà Phạm Thị H.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- TAND TP T (kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại)
- Chi cục Thi hành án dân sự TP T, tỉnh Phú Yên(để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Giám đốc kiểm tra II và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trương Minh Tuấn**