**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**

**Quyết định giám đốc thẩm**
Số: 59/2019/DS-GĐT
Ngày: 03/4/2019
V/v tranh chấp về đòi đất bị lấn

**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 Huỳnh Sáng.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Hữu Ba và ông Lê Thành Văn.

***Thư ký phiên tòa***: ông Trần Ngọc Tuấn – Thẩm tra viên

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** ông Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2019, 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 *"Tranh chấp về đòi đất bị lấn"* giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* ông A, sinh năm 1962 và bà B, sinh năm 1965.

Địa chỉ: đường M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn:* ông C, sinh năm 1968.

Địa chỉ: đường M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà D, sinh năm 1968.

Địa chỉ: đường M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn ông A và bà B trình bày:

Ngày 06/5/2011, ông E và bà F ký hợp đồng bán cho ông bà nhà đất tại đường M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 156m$^2$. Ngày 08/6/2011, ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ông bà có ý định đập tường rào cũ để xây lại với diện tích 13,8m$^2$ thì ông C ngăn cản. Vì vậy, ông bà yêu cầu

Tòa án công nhận ông bà có quyền sử dụng phần diện tích đất trên, buộc ông C di dời vật dụng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông bà.

Bị đơn ông C vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 494/2016/DS-ST ngày 28/12/2016, Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Tuyên xử vắng mặt đối với ông C, bà D.*

*Chấp nhận yêu cầu của ông A, bà B.*

*Công nhận quyền sở hữu phần diện tích đất 13,8m$^2$ tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại căn nhà và đất tại đường M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông A, bà B.*

*Buộc ông C phải di dời toàn bộ đồ đạc, vật dụng giao trả phần diện tích đất 13,8m$^2$ tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại căn nhà và đất tại đường M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông A, bà B.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 13/3/2017, ông C làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định số 26/2017/QĐPT-DS ngày 22/5/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông C đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 494/2016/DS-ST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Ngày 25/7/2017, ông G, bà H (đại diện cho 11 hộ dân) có đơn đề nghị xem xét quyết định phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định Kháng nghị số 148/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 17/10/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị quyết định phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy quyết định phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 494/2016/DS-ST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại.

Tại Quyết định Rút một phần quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 26/6/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, rút một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 148/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 17/10/2017 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại

Thành phố Hồ Chí Minh đối với Quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn số 26/2017/QĐPT-DS ngày 22/5/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 17/10/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn số 26/2017/QĐPT-DS ngày 22/5/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 494/2016/DS-ST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 26/6/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần quyết định kháng nghị đối với quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn. Việc rút một phần quyết định kháng nghị là đúng pháp luật nên chấp nhận.

[2] Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích đất tranh chấp (13,8m$^2$) là một phần thửa số 32, tờ bản đồ số 33, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 156m$^2$ (gọi tắt là thửa 32) do ông A và bà B nhận chuyển nhượng của ông E, bà F, và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/6/2011. Hiện trạng thửa đất 32 trước khi các bên mua bán nhà đất đã có bức tường gạch ngăn phần đất tranh chấp làm lối đi chung của 11 hộ dân liền kề (bao gồm các thửa 32, 33, 34, 35, 53, 54, 55, 56, 57, 58, tờ bản đồ số 33, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh). Đây là lối đi ra đường giao thông chính và là lối thoát hiểm đã được các hộ nêu trên sử dụng lâu đời. Quá trình thu thập chứng cứ, do bị đơn vắng mặt, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, thẩm định tại chỗ, xác minh những người có sử dụng chung lối đi trên nên giải quyết vụ án không đúng thực trạng lối đi chung, ảnh hưởng quyền lợi đối với những hộ có sử dụng chung lối đi.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 148/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 494/2016/DS-ST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án *"Tranh chấp về đòi đất bị lấn"* giữa nguyên đơn là ông A và bà B với bị đơn là ông C.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

***Nơi nhận:***
- Chánh án TANDCC tại TP.HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC;
- TAND Tp HCM;
- TAND huyện Nhà Bè;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (TNT).

**T/M ỦY BAN THẨM PHÁN**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

*(Đã ký tên và đóng dấu)*

**Huỳnh Sáng**