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: 263/2018/DS-GĐT
Ngày: 24/8/2018
V/v Tranh chấp 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 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 Phạm Hồng Phong

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Châu

Ông Nguyễn Hữu Ba

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Giáp Mạnh Huy

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

Ngày 24 tháng 06 năm 2018, 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 quyền sử dụng đất" giữa:

*1. Nguyên đơn:*Bà Lâm Thị L, sinh năm 1964; Địa chỉ: 2x/6B ấp X 2, xã X, huyện H, TP.Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Như H, sinh năm 1968; Địa chỉ: 5x tổ 3x, khu phố 3, phường T, quận 1x, TP.Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Đỗ Văn C, sinh năm 19742; Địa chỉ: 2x/6B ấp X 2, xã X, huyện H, TP.Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1977; Địa chỉ: 5x tổ 3x, khu phố x, phường T, quận 1x, TP.Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Lâm Thị L trình bày: Nguyên vào năm 1998, vợ chồng bà có mua một phần đất của ông Trần Văn T, khu đất tọa lạc tại khu phố X (khu phố X), phường T, quận 1x. Phần đất này bà đã được Ủy ban nhân dân quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/12/2004 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00232/09). Phía đông của phần đất, có

một phần giáp với mặt tiền đường TCH10, một phần giáp ranh với tường sau nhà bà Nguyễn Thị Như H mang số 4XE đường TCH 10, khu phố X, phường T, quận 1x.

Vào năm 2002, vợ chồng bà Nguyễn Thị Như H có xin vợ chồng bà trồng một số cây phía sau nhà bà H, trên phần đất của bà để che bớt nắng do con bà H còn nhỏ, bà hứa sẽ tự chặt cây trả lại nguyên trạng đất khi nào vợ chồng bà có nhu cầu sử dụng. Vì thương con bà H bị nắng nóng và tin vào lời hứa của vợ chồng bà H nên vợ chồng bà đã đồng ý để bà H trồng cây nhằm mục đích che nắng.

Đến ngày 10/11/2008, vợ chồng bà phát hiện bà H xây dựng thêm nhà, lấn chiếm mặt tiền khu đất của vợ chồng bà, lấn ranh khoảng 1 mét chiều rộng. Vợ chồng bà có yêu cầu vợ chồng bà H tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm, lấn ranh và chặt cây trả lại nguyên trạng khu đất nhưng vợ chồng bà H đã không chịu thực hiện.

Vì vậy, đến ngày 12/11/2008, vợ chồng bà đã làm đơn khiếu nại vợ chồng bà H tại Ủy ban nhân dân phường T, quận 1x. Việc hòa giải không thành, bà tiếp tục khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận 12.

Nay, bà yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Như H – ông Nguyễn Văn M phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng lấn ranh, đồng thời chặt bỏ các cây cối đang trồng trên đất để giao trả lại phần đất lấn chiếm cho vợ chồng bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông Đỗ Văn C xác định luôn có ý kiến, yêu cầu giống như vợ của mình là bà Lâm Thị L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 123/2011/DS-ST ngày 12/5/2011, Tòa án nhân dân quận 12, TP. Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Như H - ông Nguyễn Văn M phải tháo dỡ các phần xây dựng trên đất, chặt bỏ các loại cây trồng trên đất để giao trả lại cho bà Lâm Thị L phần đất có diện tích 11,2m^2 (được xác định tương ứng với phần số (2) và phần số (3) trong bản đồ xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh lập ngày 31/5/2010; số hợp đồng 3522/ĐĐBĐ_VPQ12; thuộc một phần thửa 4086; tờ bản đồ số 2; theo tài liệu năm 1991) tọa lạc tại khu phố X (khu phố X cũ), phường T, quận 1x, TP. Hồ Chí Minh ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về án phí, quyền kháng cáo

Ngày 24/5/2011, bị đơn là bà Nguyễn Thị Như H kháng cáo.

Tại quyết định dân sự phúc thẩm số 716/2013/QĐ-PT ngày 28/5/2013, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 362/2011/DSPT-TL ngày 30/5/2011 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là bà Lâm Thị L với bị đơn là bà Nguyễn Thị Như H.

2. Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2011/DS-ST ngày 12/5/2011 của Tòa án nhân dân quận 12, thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định này.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Như H phải chịu 200.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng theo biên lai số 04744 ngày 24/5/2011 của chi cục thi hành án dân sự Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định.

Ngày 12/5/2017, chi cục thi hành án dân sự quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có công văn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 64/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 18/4/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Quyết định đình chỉ số 716/2013/QĐ-PT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, 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 dân sự phúc thẩm nêu trên và bản án dân sự sơ thẩm số 123/2011/DS-ST ngày 12/5/2011 của Tòa án nhân dân quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các bên tranh chấp với nhau đối với 11,2 m^2 đất tại phường T, quận 1x, Thành phố Hồ Chí Minh; phần đất này là một phần trong diện tích nhà, đất tại số 4x E, khu phố 3, phường T, quận 1x, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Trong thời gian Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án thì ngày 16/7/2010 bị đơn là bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại số 4xE nêu trên cho bà Lê Thị Bích L. Đến ngày 10/11/2012 (trước khi có bản án sơ thẩm) bà Lê Thị Bích L tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bình N.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không đưa bà Lê Thị Bích L, ông N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm buộc vợ chồng bà H, ông M phải tháo dỡ các công trình trên đất, chặt bỏ cây trồng trên đất tranh chấp để giao lại cho bà L nhưng hiện tại ông N đang là người quản lý sử dụng diện tích đất này nên không thể thi hành án được.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 346 và Điều 348 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

1/ Chấp nhận kháng nghị số 64/QĐ - KNGĐT-VKS-DS ngày 18/4/2018 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 123/2011/DS-ST ngày 12/5/2011 của Tòa án nhân dân Quận 12 và Quyết định đình chỉ số 716/2013/QĐ-PT ngày 28/5/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là bà Lâm Thị L với bị đơn là bà Nguyễn Thị Như H; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại đúng quy định pháp luật./.

3/ Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực ngay sau khi được ban hành./.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
- Chi cục THADS quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GĐKT II, HS; THS (GMH).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Phong