

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 18/2024/DS-GĐT

Ngày 24-4-2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũng - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Trần Hồng Hà;

Ông Ngô Tiến Hùng;

Bà Lương Ngọc Trâm;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1940; cư trú tại: Số 02/7, Tổ 7, đường ĐX 35, Khu phố 1, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1983; cư trú tại: Số 19, Đường số 1, Khu tái định cư Tân A, phường Tương Bình H, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2019).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn M; sinh năm 1968; cư trú tại: Số 42/7, Tổ 7, đường ĐX 35, Khu phố 1, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1966; cư trú tại: Tổ 7, đường ĐX 35, Khu phố 1, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1949; cư trú tại: Ấp 12, Tổ 9, xã Minh H, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị T2: Ông Phạm Văn M (Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2019 và ngày 03/01/2020).

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

1. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1975; cư trú tại: Tổ 7, đường ĐX 35, Khu phố 1, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh L: Ông Phạm Văn M (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2020).

2. Bà Lê Thị M1, sinh năm 1963; cư trú tại: Số 135, đường ĐX 39, Khu phố 7, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Lê Thị T3, sinh năm 1965; cư trú tại: Số 288/43/7 (18/2), Tổ 67, Khu phố 7, đường Huỳnh Văn L, phường Phú L, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Lê Văn C, sinh năm 1967; cư trú tại: Khu phố 2, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Lê Thị M2, sinh năm 1969; cư trú tại: Số 220/89, Tổ 66, Khu phố 7, đường Huỳnh Văn L, phường Phú L, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Lê Thị P, sinh năm 1971; cư trú tại: Số 33/40, Tổ 40, Khu 5, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Lê Văn G, sinh năm 1972; cư trú tại: Số 96, đường ĐX 39, Khu phố 1, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Lê Văn T4, sinh năm 1974; cư trú tại: Số 40/8, Tổ 8, Khu phố 1, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà M1, bà T3, ông C, bà M2, bà P, ông G, ông T4: Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1983; cư trú tại: Số 19, Đường số 1, Khu tái định cư Tân A, phường Tương Bình H, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2019 và ngày 07/01/2020).

9. Ông Lê Văn H, sinh năm 1979; cư trú tại: Số 02/7, Tổ 7, Khu phố 1, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Phạm Thị G1, sinh năm 1952; cư trú tại: Số 4/7, Khu phố 1, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

11. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1961; cư trú tại: Số 288/67, đường Huỳnh Văn L, Tổ 67, Khu phố 7, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

12. Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1963; cư trú tại: Số 11/7, Tổ 7, Khu phố 1, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

13. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; trụ sở tại: Số 01, Quang T, phường Phú C, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố T: Bà Võ Thị L1 - Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thủ Dầu M (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/11/2014, 12/12/2014, 12/2/2015 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị O ủy quyền cho bà Trần Thị Lệ T trình bày:

Cố Phạm Thị Đ và cố Phạm Văn C1 là anh em ruột. Cố Đ có con là cụ Lê Văn Đ1; cụ Đ1 có con là ông Lê Văn S và ông Lê Văn C2; ông S có vợ là bà Nguyễn Thị O (nguyên đơn) và có 08 người con là các ông, bà Lê Thị M1, Lê Thị T3, Lê Văn C, Lê Thị M2, Lê Thị P, Lê Văn G, Lê Văn T4, Lê Văn H. Cố C1 có 10 người con trong đó có cụ Phạm Văn U (tên thường gọi là Mười U1); cụ U1 có con là các ông, bà Phạm Văn N1, Phạm Thị G1, Phạm Thị T1 (bị đơn), Phạm Thị T2 (bị đơn), Phạm Thị N và Phạm Văn M (bị đơn).

Lúc sinh thời, cố Đ và cố C1 cùng cư trú và sinh sống tại phần đất tổng diện tích 13.590m² tại Tổ 7, đường ĐX 35, Khu 1, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M (trước đây là thị xã Thủ Dầu M), tỉnh Bình Dương, trong đó cố Đ sử dụng phần đất diện tích đo đạc thực tế là 1.046,8m². Năm 1947, cố Đ chết. Cụ Đ1 tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này. Năm 1958, ông S cưới bà O và vợ chồng ông S, bà O sinh sống tại phần đất này cho đến nay. Năm 1965, cụ Đ1 chết, ông S tiếp tục sinh sống và quản lý diện tích đất tranh chấp. Năm 2008, ông S chết, bà O tiếp tục ở trên diện tích đất này cùng các con. Gia đình bà O có hộ khẩu thường trú từ năm 1963 đến nay, gia đình bà O chưa từng chuyển nhà đi nơi khác sinh sống.

Diện tích đất tranh chấp 1.046,8m² bao gồm 45,6m² trong thửa đất số 1087 được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm Thị T1; diện tích 189,1m² trong thửa đất số 1089 được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm Thị T2; diện tích 812,1m² trong thửa đất số 1088 được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 mang tên ông Phạm Văn M. Trong khu đất có trồng tầm vông, cây tạp mà không có ranh giới cụ thể vì những người sử dụng đất có quan hệ họ hàng. Quá trình quản lý, sử dụng đất từ thời cụ Đ1, ông S và bà O đều thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước đầy đủ. Cụ thể, từ khi Pháp lệnh về thuế nhà, đất năm 1992 ra đời, ông S đã thực hiện việc kê khai, nộp thuế cho Ủy ban nhân dân phường Phú M (có kèm theo các biên lai nộp thuế). Về căn nhà làm bằng gỗ trên đất tranh chấp có từ trước khi bà O về làm dâu nhà cụ Đ1. Năm 1968, nhà cháy nên bà O và ông S mua nhà cũ của người khác về dựng lại ngay trên diện tích đất tranh chấp. Vào năm 1991, ông S và bà O lại tiếp tục sửa nhà (xây nhà bê tông cốt thép) nằm bên trong căn nhà cũ (vì nhà cũ rất rộng, 05 gian nên xây lại chỉ xây 03 gian, còn 02 gian hai bên giữ nguyên, làm nhà tạm chứa củi, tránh mưa nắng cho bò và 01 gian phía sau làm bếp nấu ăn). Xung quanh nhà còn có các công trình phụ như chuồng bò phía trước, sân trước nhà và nhà vệ sinh sau nhà. Ngoài ra còn có các bụi tầm vông, vườn thom, có 01 bụi trúc, cây vú sữa, cây lông mừi, cây tiêu, nhà đựng phân bò và nhà để xe bò. Hiện chuồng bò, nhà đựng phân bò và nhà để xe bò, chái bếp vẫn còn tồn tại trên đất. Một số cây trồng trên đất từ thời cố Đ, cụ Đ1 trồng vẫn còn. Điều này được ghi nhận tại Biên bản định giá ngày 11/6/2015 “có ba

căn nhà tạm có kết cấu mái ngói âm dương, nền đất, cột bê tông không còn giá trị sử dụng". Tuy không còn giá trị sử dụng, nhưng có căn cứ xác định các căn nhà tạm đã và đang tồn tại trên đất. Do căn nhà bà O đang sử dụng đã quá cũ nên gia đình bà O chuẩn bị sửa nhà, thì bị ông M, bà G1 có hành vi cản trở và ông M, bà G1 cho rằng phần đất mà bà O đang quản lý, sử dụng là đất của gia đình ông M, bà G1.

Do các bên không thương lượng được nên gia đình bà O đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Phú M giải quyết. Qua hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường, bà O mới biết toàn bộ khu đất do cô Đ để lại mà gia đình bà O đang quản lý sử dụng đã được Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M nay là thành phố Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ U1 vào ngày 18/8/1993. Năm 2000, cụ U1 chết. Ngày 20/02/2009, Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 cho ông M đối với thửa đất số 1088 (tách từ thửa đất số 127), tờ bản đồ số 13 với diện tích là 1.868m². Trong phần đất cấp cho ông M có phần diện tích đất mà gia đình bà O đang quản lý, sử dụng từ năm 1958 đến nay. Phần đất có tứ cận như sau: Phía Nam có chiều dài 20,5m giáp đường đất 8m, phía Đông có chiều dài 42,8m giáp đất bà Phạm Thị T1, phía Tây có chiều dài 41,3m giáp đất bà Phạm Thị T2, phía Bắc giáp với diện tích đất của ông M và bà L, bà G1. Phần đất đang tranh chấp này cô Đ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi ông S quản lý và sử dụng ông S cũng chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng gia đình ông S luôn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất từ năm 1991 đến nay. Nguyên nhân cô Đ, cụ Đ1, ông S và bà O không đi đăng ký quyền sử dụng đất là vì gia đình bà O nghĩ cùng là bà con họ hàng thì phần đất của ai thì người đó sử dụng nên gia đình bà O không đi kê khai.

Việc Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ U1, ông M thì gia đình bà O hoàn toàn không được thông báo và cũng không biết mặc dù gia đình bà O đã và đang sử dụng phần đất đó. Bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 45,6m² thuộc một phần đất số 1087 có tổng diện tích 498m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48572 ngày 20/02/2009 do bà T1 đứng tên; quyền sử dụng đất đối với diện tích 189,1m² thuộc một phần thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 13, diện tích 230m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48575 ngày 20/02/2009 do bà T2 đứng tên; quyền sử dụng đất đối với diện tích 812,1m² thuộc một phần thửa đất số 1088, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.868m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 ngày 20/02/2009 do ông M đứng tên đều thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà O.

- Đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1087, thửa đất số 1088 và thửa đất số 1089 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp cho ông M, bà T1 và bà T2.

- Không đồng ý với yêu cầu phản tố của các bị đơn ông M, bà T2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà T1, bà T2.

Tại đơn phản tố ngày 31/3/2016 và các lời khai tại Tòa án, bị đơn là ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị T1 và bà Phạm Thị T2 cùng thống nhất trình bày:

Cha mẹ của các ông, bà là cụ U1 (chết năm 2000) và cụ Nguyễn Thị T5 (chết năm 1988) đã quản lý, sử dụng và kê khai đăng ký phần đất có diện tích 13.570m² tại Khu 1, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc phần đất này là do cổ C1 (ông nội của các bị đơn) để lại. Trong quá trình sử dụng, cụ U1 đã tiến hành kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân xã Phú M cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 107/ĐKRĐ ngày 03/11/1983. Ngày 08/10/1990, cụ U1 đã làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 09/6/1993, Phòng Kinh tế - Kỹ thuật thị xã Thủ Dầu M khảo sát, kiểm tra và lập tờ trình về việc giao đất cho người trực tiếp sử dụng đất. Ngày 18/8/1993, Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 332/GCN-SB đối với phần đất có diện tích là 13.570m² (trong đó có 300m² đất thổ cư) cho cụ U1. Ngày 28/5/1998, theo chủ trương chung của Nhà nước, cụ U1 làm đơn đăng ký đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (từ sổ trắng sang sổ đỏ chính quy). Ngày 30/11/1998, cụ U1 được Ủy ban nhân dân xã Phú M nay là phường P xét duyệt chấp thuận và Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00039 QSDĐ/PM ngày 14/5/1999 cho hộ cụ U1 đối với phần đất có diện tích là 16.183m² (trong đó có 300m² đất thổ cư), thuộc các thửa đất số: 761, 815, 816, 817, 818, 819, 127, 53, 158, tờ bản đồ số 11, 13 và 14. Trong quá trình sử dụng đất, cụ U1 là người nộp thuế sử dụng đất đầy đủ cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Sau khi cụ U1 qua đời, anh chị em của các bị đơn là người quản lý, gìn giữ, sử dụng đối với toàn bộ phần đất do cha mẹ của các bị đơn để lại. Ngày 29/12/2008, sau khi được cơ quan chuyên môn tiến hành đo vẽ cụ thể, anh chị em của các bị đơn có Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, được Phòng C tỉnh Bình Dương chứng nhận số 538, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 29/12/2008. Theo đó, ông M, bà T1, bà T2 được hưởng một phần đất có diện tích lần lượt là 1.868m², 498m², 230m² và được Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt là số H48579, số H48572, số H48575 cùng ngày 20/02/2009.

Khi còn sống, cụ U1 với ông S có quan hệ họ hàng xa. Vào khoảng trước năm 1975, cụ U1 có cho ông S và bà O ở nhờ trên đất, với phần đất có chiều rộng 11m và chiều dài khoảng 20m để cất nhà ở. Trong quá trình sử dụng, bà O và các con của bà O tự ý coi nói rộng ra thêm. Cụ U1 và con cụ U1 đã nhiều lần phản đối, bà O hứa hẹn sẽ dọn dẹp nhưng không thực hiện. Bà O cho rằng gia đình bà O cư trú trên phần đất này từ trước năm 1965 là hoàn toàn không đúng.

Ông M, bà T1 và bà T2 không đồng ý trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà O. Đồng thời, ông M có đơn phản tố yêu cầu bà O tháo dỡ, di dời diện tích nhà tạm 151,9m² để trả lại đất cho ông M, ông M tự nguyện cho bà O được quyền lưu

cư trên phần diện tích đất 200m² thuộc quyền sở hữu của ông M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà T2 có đơn phản tố yêu cầu bà O tháo dỡ, di dời diện tích nhà tạm 34,1m² để trả lại đất cho bà T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị G1, bà Phạm Thị N và ông Phạm Văn N1 (các anh, chị em của ông M), bà Nguyễn Thị Thanh L (vợ của ông M): Cùng thống nhất với lời trình bày của ông M.

- Các ông, bà Lê Thị M1, Lê Thị T3, Lê Thị M2, Lê Thị P, Lê Văn G, Lê Văn T4 (do bà Trần Thị Lệ T đại diện) và ông Lê Văn H: Cùng thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà O, đồng ý giao cho bà O được toàn quyền quản lý, sử dụng nhà và đất là tài sản chung của ông S và bà O.

- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu M trình bày (Công văn số 1037/TNMT ngày 30/11/2016):

Ngày 08/10/1990, cụ U1 có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất diện tích 13.570m² (đơn của cụ U1 được Ủy ban nhân dân xã Phú M xác nhận ngày 14/6/1991) kèm theo Bản kê cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/10/1990. Ngày 09/6/1993, Phòng Kinh tế - Kỹ thuật thị xã (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thủ Dầu M có Tờ trình số 332/TT/ĐĐ về việc giao đất cho cụ U1. Ngày 18/8/1993, Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M ban hành Quyết định số 650/QĐ/UB về việc giao đất và thu hồi đất và cụ U1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 332/GCN-SB diện tích 13.590m² (2.980m² L + 4.460m² Q + 5.850m² ĐM + 300m² T), tờ bản đồ 03 + 04, xã Phú M. Ngày 28/5/1998, cụ U1 có Đơn xin đăng ký đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đơn của cụ U1 được Ủy ban nhân dân xã Phú M xác nhận ngày 30/11/1998 với nội dung: Cụ U1 sử dụng đất ổn định không có tranh chấp; Hội đồng xét đủ điều kiện cấp giấy). Ngày 14/5/1999, cụ U1 được Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00039 QSDĐ/PM tổng diện tích 16.138m², thuộc các thửa đất số 761, 815, 816, 817, 818, 819, tờ bản đồ 11; thửa đất số 127, tờ bản đồ 13; thửa đất số 53, 158, tờ bản đồ 14, xã P. Việc Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 332/GCN- SB ngày 18/8/1993 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00039 QSDĐ/PM ngày 14/5/1999 cho cụ U1 là phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 được sửa đổi, bổ sung năm 1998.

Để xác định việc ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng đối với phần đất trên cho cụ thể và chính xác, Phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị Tòa án liên hệ Ủy ban nhân dân phường Phú M để xác minh và được cung cấp thông tin để xử lý vụ việc đúng pháp luật. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ U1, Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M đang triển khai xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà, nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00039 QSDĐ/PM ngày 14/5/1999 được ghi là cấp cho hộ cụ U1. Để xác định tại thời

điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00039 QSDĐ/PM ngày 14/5/1999 hộ cụ U1 gồm những ai đề nghị Tòa án liên hệ Ủy ban nhân dân phường Phú M và Công an phường Phú M là nơi quản lý nhân khẩu để được cung cấp thông tin cụ thể. Theo hồ sơ lưu trữ: Cụ U1 là chủ sử dụng khu đất tổng diện tích 16.138m², thuộc các thửa đất số 761, 815, 816, 817, 818, 819, tờ bản đồ 11; thửa đất số 127, tờ bản đồ 13; thửa đất số 53, 158, tờ bản đồ 14, xã P được Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00039 QSDĐ/PM ngày 14/5/1999. Ngày 13/10/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố) Thủ Dầu M tiến hành kiểm tra địa chính điều chỉnh theo hiện trạng sử dụng đất đối với khu đất của cụ U1, ghi nhận: Thửa đất số 127, tờ bản đồ 13, số thửa mới 1084 đến 1090; tổng diện tích 4.753m², tăng 53m² do theo đo đạc thực tế hình thể khu đất có thay đổi, đo đạc theo sự chỉ ranh của chủ sử dụng đất. Ngày 29/12/2008, các đồng thừa kế của cụ U1 lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, trong đó có nội dung:...Ông M được hưởng phần đất diện tích 1.868m² thuộc thửa đất số 127, thửa mới 1088, tờ bản đồ 13;... Bà T1 được hưởng phần đất diện tích 498m², thuộc thửa đất số 127, thửa mới 1087, tờ bản đồ 13; ... Bà T2 được hưởng phần diện tích đất 230m², thuộc thửa đất số 127, thửa mới 1089, tờ bản đồ 13..., Văn bản phân chia thừa kế được Phòng C, tỉnh Bình Dương chứng thực số 538, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 16/02/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 00890, 00884, 00887/TTr về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 ngày 20/02/2009 cho ông M diện tích 1.868m² thuộc thửa đất số 1088; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48572 ngày 20/02/2009 cho bà T1 diện tích 498m², thuộc thửa đất số 1087; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48575 ngày 20/02/2009 cho bà T2 diện tích 230m², thuộc thửa đất số 1089, cùng tờ bản đồ số 13, phường Phú M. Đồng thời, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00039 QSDĐ/PM ngày 14/5/1999 được chỉnh lý thu hồi. Việc Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 ngày 20/02/2009 cho ông M; số H48575 ngày 20/02/2009 cho bà T2; số H48572 ngày 20/02/2009 cho bà T1 phù hợp với quy định tại khoản 4, Điều 49 của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Để xác định nguyên nhân có sự chênh lệch diện tích trên, đề nghị Tòa án chủ trì tổ chức buổi làm việc với Ủy ban nhân dân phường Phú M, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương (đơn vị thực hiện sơ đồ đo đạc) để xác định cụ thể.

Tại Công văn số 241/TNMT ngày 19/6/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thủ Dầu M xác định: Theo hồ sơ lưu trữ hộ cụ U1 là chủ sử dụng khu đất có diện tích 4.700m² (300m² đất ở tại đô thị, 4.400m² đất nông nghiệp), thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 13, xã (nay là phường) Phú M, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00039 QSDĐ/PM ngày 14/5/1999. Ngày 02/6/2000, cụ U1 chết, Ủy ban nhân dân xã Phú M cấp Giấy chứng tử số 15, quyền số 01 ngày 27/6/2000.

Ngày 28/8/2006, ông M đại diện những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất khai tờ kê khai di sản thừa kế để bố trí hồ sơ khai nhận di sản thừa kế của hộ cụ U1 gồm 06 người là các ông, bà T2, G1, N, N1, T1, M được Ủy ban nhân dân phường Phú M chứng thực tại số 76, quyền số 01TP/CC-SCT/CK. Ngày 13/10/2008, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Thủ Dầu M lập Biên bản kiểm tra địa chính về việc điều chỉnh theo hiện trạng sử dụng đất, xác định diện tích đo đạc thực tế là 4.753m² (trong đó có 300m² đất thổ cư, 4.453m² đất trồng cây lâu năm, nguyên nhân tăng diện tích 53m² do theo đo đạc thực tế hình thể khu đất có thay đổi, đo đạc theo sự chỉ ranh của chủ sử dụng đất và tách thành 07 thửa (các thửa đất số từ 1084 đến 1090). Ngày 16/02/2009, tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00039 QSDĐ/PM do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp ngày 14/5/1999 được chỉnh lý với nội dung thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00039 QSDĐ/PM đã cấp cho hộ cụ U1 vì đã chuyển thừa kế toàn bộ diện tích cho các ông, bà N1, M, T2, N, G1, T1 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 538 ngày 29/12/2008 được lập tại Phòng C tỉnh Bình Dương. Ngày 20/02/2009, bà T1, ông M, bà T2 được Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt là số H48572 đối với diện tích 498m² (trong đó 50m² đất ở tại đô thị, 448m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 1087, tờ bản đồ số 13; số H48579 đối với diện tích 1.868m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 1088, tờ bản đồ số 13; số H48575 đối với diện tích 230m² (trong đó 100m² đất ở đô thị, 130m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 13, phường Phú M. Việc Ủy ban nhân dân thị xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48572 cho bà T1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 cho ông M, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48575 cho bà T2 cùng ngày 20/02/2009 là phù hợp theo trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 20/02/2017, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị O đối với bị đơn ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị T2 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị O được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 422,5m², trên đất có các tài sản gồm: 01 nhà cấp 4 mái ngói, vách tường, nền gạch men diện tích 130,9m²; một phần nhà tạm diện tích 68m²; 01 nhà vệ sinh diện tích 7,4m² cùng các cây trái gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 1088, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu 1, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương (có ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu M thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 ngày 20/02/2009 đã cấp cho ông Phạm Văn M để điều chỉnh lại diện tích theo nội dung của phần quyết định này.

- Bà Nguyễn Thị O có trách nhiệm lập thủ tục đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn M đối với bà Nguyễn Thị O về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Nguyễn Thị O phải tháo dỡ nhà tạm có diện tích 76,5m² để trả lại đất cho ông Phạm Văn M (có ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T2 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị O về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Nguyễn Thị O phải tháo dỡ nhà tạm có diện tích 34,1m² để trả lại đất cho bà Phạm Thị T2 (có ký hiệu C trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng kháng cáo; Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cùng kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 149/2017/DS-PT ngày 28/8/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị O, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị M1, bà Lê Thị T3, ông Lê Văn C, bà Lê Thị M2, bà Lê Thị P, ông Lê Văn G, ông Lê Văn T4, ông Lê Văn H .

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị T2.

3. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST, ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương như sau:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị O về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng với bị đơn ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị T2.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị O được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 1.046,8m² trong đó 45,6m² thuộc thửa số 1087 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48572 ngày 20/02/2009 do bà Phạm Thị T1 đứng tên, 189,1m² thuộc thửa số 1089 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48575 ngày 20/02/2009 do bà Phạm Thị T2 đứng tên và 812,1m² thuộc thửa số 1088 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 ngày 20/02/2009 do ông Phạm Văn M đứng tên. Trên đất có tài sản của bà O gồm: 01 căn nhà cấp 4 mái ngói, vách tường, nền gạch men diện tích 130,9m² thuộc thửa số 1088 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 ngày 20/02/2009 do ông Phạm Văn M; nhà tạm diện tích 181,9m²; 01 nhà vệ sinh diện tích 7,4m² cùng các cây trái gắn liền trên đất. Có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất của bà Phạm Thị T1.

Hướng Tây giáp đất của bà Phạm Thị T2.

Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông Phạm Văn M.

Hướng Nam giáp đường ĐX 35.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48572 ngày 20/02/2009 cấp bà Phạm Thị T1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48575 ngày 20/02/2009 cấp bà Phạm Thị T2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 ngày 20/02/2009 cấp ông Phạm Văn M để điều chỉnh lại diện tích theo nội dung của phần quyết định này.

Bà Nguyễn Thị O có trách nhiệm đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị T2 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với nguyên đơn bà Nguyễn Thị O.

Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng.

Ngày 16/10/2017, ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị Thanh L có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 250/2019/KN-DS ngày 08/8/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 149/2017/DS-PT ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 238/2019/DS-GĐT ngày 11/10/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần Kháng nghị số 250/KN-DS ngày 08/8/2019 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 149/2017/DS-PT ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị O về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị T2.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị O được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 1.046,8m² trong đó 45,6m² thuộc thửa số 1087 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48572 ngày 20/02/2009 do bà Phạm Thị T1 đứng tên, 189,1m² thuộc thửa số 1089 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48575 ngày 20/02/2009 do bà Phạm Thị T2 đứng tên và 812,1m² thuộc thửa số 1088 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 ngày 20/02/2009 do ông Phạm Văn M đứng tên. Trên đất có tài sản của bà O gồm: 01 căn nhà cấp 4 mái ngói, vách tường, nền gạch men diện tích 130,9m² thuộc thửa số 1088 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 ngày 20/02/2009 cấp cho ông Phạm Văn M; nhà tạm diện tích 181,9m²; 01 nhà vệ sinh diện tích 7,4m² cùng các cây trái gắn liền trên đất. Có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất của bà Phạm Thị T1.

Hướng Tây giáp đất của bà Phạm Thị T2.

Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông Phạm Văn M.

Hướng Nam giáp đường ĐX 35.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị O có trách nhiệm đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị UBND thành phố Thủ Dầu M thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 ngày 20/02/2009 đã cấp cho ông Phạm Văn M, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48572 ngày 20/02/2009 đã cấp cho bà Phạm Thị T1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48575 ngày 20/02/2009 đã cấp cho bà Phạm Thị T2 để điều chỉnh lại diện tích theo nội dung của phần quyết định này.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 ngày 20/02/2009 mà UBND thành phố Thủ Dầu M cấp cho ông Phạm Văn M, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48572 ngày 20/02/2009 mà UBND thành phố Thủ Dầu M đã cấp cho bà Phạm Thị T1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48575 ngày 20/02/2009 mà UBND thành phố Thủ Dầu M cấp cho bà Phạm Thị T2 .

Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 13/10/2020, các bị đơn ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị T2 và bà Phạm Thị T1 có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2021/DS-PT ngày 10/3/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị T1.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị O về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị T2.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị O được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.046,8m², trong đó có: 45,6m² thuộc một phần thửa đất số 1087, tờ bản đồ số 13 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48572 cấp ngày 20/02/2009 cho bà Phạm Thị T1); 189,1m² thuộc một phần thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 13 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48575 cấp ngày 20/02/2009 cho bà Phạm Thị T2) và 812,1m² thuộc một phần thửa đất số 1088, tờ bản đồ số 13 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 cấp ngày 20/02/2009 cho ông Phạm Văn M) và tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 mái ngói, vách tường, nền gạch men diện tích 130,9m²; nhà tạm diện tích 181,9m²; 01 nhà vệ sinh diện tích 7,4m², các cây trồng trên đất. Đất tọa lạc tại phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương, có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất của bà Phạm Thị T1.

Hướng Tây giáp đất của bà Phạm Thị T2.

Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông Phạm Văn M.

Hướng Nam giáp đường DX 35.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án).

Bà Nguyễn Thị O có trách nhiệm đăng ký, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao quản lý, sử dụng nêu trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh một phần: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 cấp ngày 20/02/2009 cho ông Phạm Văn M; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48572 cấp ngày 20/02/2009 cho bà Phạm Thị T1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48575 cấp ngày 20/02/2009 cho bà Phạm Thị T2 để điều chỉnh lại diện tích theo nội dung quyết định của Bản án này.

2.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị O về việc hủy một phần: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48579 ngày 20/02/2009 do UBND thành phố Thủ Dầu M cấp cho ông Phạm Văn M, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48572 ngày 20/02/2009 do UBND thành phố Thủ Dầu M đã cấp cho bà Phạm Thị T1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48575 ngày 20/02/2009 do UBND thành phố Thủ Dầu M cấp cho bà Phạm Thị T2.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị T2 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị O.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/02/2023, ông Phạm Văn M có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/2024/KN-DS ngày 26/02/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2021/DS-PT ngày 10/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2021/DS-PT ngày 10/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương, hủy Quyết định giám đốc thẩm số 238/2019/DS-GĐT ngày 11/10/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 149/2017/DS-PT ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cố Phạm Thị Đ và cố Phạm Văn C1 là anh em ruột. Cố Đ có con là cụ Lê Văn Đ1; cụ Đ1 có con là ông Lê Văn S (chết năm 2008) và ông Lê Văn C2; ông S có vợ là bà Nguyễn Thị O (nguyên đơn) và có 08 người con là các ông, bà Lê Thị M1, Lê Thị T3, Lê Văn C, Lê Thị M2, Lê Thị P, Lê Văn G, Lê Văn T4, Lê Văn H. Cố Chung có 10 người con trong đó có cụ Phạm Văn U (tên thường gọi là Mười U1); cụ U1 có con là các ông, bà Phạm Văn N1, Phạm Thị G1, Phạm Thị T1 (bị đơn), Phạm Thị T2 (bị đơn), Phạm Thị N và Phạm Văn M (bị đơn). Lúc sinh thời, cố Đ và cố C1 cùng cư trú và sinh sống trên phần đất diện tích khoảng 4.740m² nay thuộc Tổ 7, đường ĐX 35, Khu 1, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương. Sau khi cố Đ, cố C1 chết thì các con cháu của cố Đ, cố C1 là gia đình bà O và gia đình cụ U1 tiếp tục sinh sống tại phần đất này.

[2] Từ năm 1983, gia đình cụ U1 đã làm các thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Ngày 03/11/1983, cụ U1 được cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất. Năm 1990, cụ U1 có Đơn xin cấp quyền sử dụng đất đối với 13.570m² đất tại Khu 2, Phú H. Tại Quyết định số 650/QĐ/UB ngày 18/8/1993, Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M đã thu hồi diện tích đất 13.570m² tại Khu 2, Phú H, xã Phú M và cấp lại cho cụ U1 13.570m² trong đó có phần đất diện tích khoảng 4.740m² nêu trên. Ngày 18/08/1993, cụ U1 được Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 13.590m². Ngày 14/5/1999, cụ U1 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 16.138m² đất trong đó có 4.700m² đất thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 13 (300m² đất T và 4.400m² đất Vườn) hiện đang tranh chấp một phần là 1.046,8m².

[3] Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/1993 cho cụ U1 phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 1987 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/5/1999 cho cụ U1 phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi bổ sung năm 1998). Tính đến thời điểm năm 1993, tuy gia đình bà O vẫn đang sinh sống trên một phần đất thuộc thửa đất số 127 diện tích 4.740m², nhưng Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M đã thu hồi toàn bộ diện tích đất này để cấp cho cụ U1. Quá trình sử dụng đất đang tranh chấp, gia đình bà O không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, không có tên trong Sổ mục kê ruộng đất lưu tại Ủy ban nhân dân phường Phú M. Trong khi đó, bà O cũng được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01394 ngày 26/8/2010 đối với phần đất khác diện tích là 4.355m² đất trồng cây hàng năm thuộc thửa đất số 481, tờ bản đồ số 14-1 tại phường Phú M.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà O cung cấp một số biên lai thu thuế quyền sử dụng đất từ những năm 1993 cho đến năm 2016 do ông S, bà O nộp để cho rằng bà O có đăng ký kê khai đóng thuế phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, các biên lai thu thuế trước năm 2012 không thể hiện rõ ông S nộp thuế cho phần đất nào; nên các biên lai nộp thuế của ông S không phải là căn cứ chứng minh ông S, bà O được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 1.046,8m². Còn Chi cục thuế thành phố Thủ Dầu M xác định Chi cục thuế thành phố Thủ Dầu M chỉ quản lý thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2012; các biên lai thuế từ năm 2012 đến năm 2016 do bà O xuất trình là bà O nộp thuế đối với thửa đất số 481, tờ bản đồ số 14-1, địa chỉ số 217 đường ĐX 35, phường Phú M, diện tích đóng thuế 200m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01394 ngày 26/8/2010.

[5] Sau khi cụ U1 chết, ngày 29/12/2008 các con cụ U1 lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, được Phòng C tỉnh Bình Dương chứng nhận số 538, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 29/12/2008. Ngày 20/02/2009, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu M đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt cho ông M, bà T1, bà T2, bà N, ông N1, bà G1 được quyền sử dụng diện tích đất 1.868m² thuộc thửa đất số 1088 và 815m² thuộc thửa đất số 1086; diện tích đất 498m² thuộc thửa đất số 1087; diện tích đất 230m² thuộc thửa đất số 1089; diện tích đất 350m² thuộc thửa đất số 1090; diện tích đất 660,5m² thuộc thửa đất số 1084; diện tích đất 331,5m² thuộc thửa đất số 1085, cùng tờ bản đồ số 13. Cũng tại Công văn số 1087/TNMT ngày 30/11/2016, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thủ Dầu M cho biết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà T1, bà T2 là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp.

[6] Trên thực tế, gia đình bà O đã sinh sống từ trước năm 1975 và tại thời điểm cụ U1 đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất thì gia đình ông S, bà O đang sinh sống trên đất tranh chấp (có nhà, công trình phụ, cây trồng) nhưng cụ U1 không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì với gia đình bà O. Sau khi cụ U1 chết, các con cụ U1 làm thủ tục phân chia thừa kế thửa đất này cũng không ai có ý kiến tranh chấp hay khiếu nại việc sử dụng đất của gia đình bà O. Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2015 và kết quả đo đạc của Văn phòng Đăng ký

đất đai tỉnh Bình Dương ngày 13/11/2015 cho thấy trên phần đất bà O đang sử dụng có căn nhà chính là nhà cấp 4, 03 gian nhà tạm và một số cây trồng trên đất như tre, lồng mức, nọc tiêu, chuối.... Để đảm bảo quyền lợi cho bà O thì cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà O, công nhận cho gia đình bà O được sử dụng một phần đất có nhà chính trong số diện tích đất đang tranh chấp.

[7] Thực tế trước đây các bên sử dụng đất không phân ranh giới, nên không ảnh hưởng đến sinh hoạt của các bên. Sau khi thửa đất số 127 của cụ U1 chia thừa kế thì căn nhà tạm và nhà chính của bà O chiếm hết chiều ngang đất của ông M, đồng thời cũng chiếm hết lối đi vào phần đất còn lại của ông M ở phía sau. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 03/3/2021, ông M và các bị đơn vẫn đồng ý cho bà O sử dụng 422,5m² đất trên có nhà chính như quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M đã giải quyết công nhận cho bà O được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 422,5m² trên đất có 01 nhà cấp 4 mái ngói, diện tích 130,9m²; một phần nhà tạm diện tích 68m²; 01 nhà vệ sinh diện tích 7,4m² cùng các cây trái gắn liền trên đất là hợp tình, hợp lý, đảm bảo quyền lợi của các bên. Kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 20/02/2017 là Sơ đồ giải quyết tranh chấp đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng.

[8] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 149/2017/DS-PT ngày 28/8/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng việc Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ U1 theo diện đại trà, nên không chính xác; đồng thời gia đình bà O đã sử dụng đất tranh chấp từ năm 1958, đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ, nên công nhận cho bà O được sử dụng 1.046,8m² là không đúng. Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 149/2017/DS-PT ngày 28/8/2017 có hiệu lực, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 149/2017/DS-PT ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương với lý do Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà O được quyền sử dụng diện tích đất bao gồm nhà ở, các công trình xây dựng và khuôn viên với tổng diện tích 422,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 1088 đã cấp cho ông M là hợp tình, hợp lý, đảm bảo được quyền lợi về chỗ ở cho gia đình bà O; còn Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà O yêu cầu công nhận 1.046,8m² là thiếu căn cứ; từ đó đề nghị xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 149/2017/DS-PT ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M. Tuy nhiên, tại Quyết định giám đốc thẩm số 238/2019/DS-GĐT ngày 11/10/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận một phần kháng nghị, nhưng lại hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 149/2017/DS-PT ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M giải quyết sơ thẩm lại là không đúng. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2021/DS-PT ngày 10/3/2021, Tòa án

nhân dân thành phố Thủ Dầu M và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đều công nhận cho bà O được sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 1.046,8m² là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông M, bà T1, bà T2 và không phù hợp với các chứng cứ của vụ án như phân tích nêu trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2, khoản 5 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/2024/KN-DS ngày 26/02/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2021/DS-PT ngày 10/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương, hủy Quyết định giám đốc thẩm số 238/2019/DS-GĐT ngày 11/10/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 149/2017/DS-PT ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- Vụ 9 - VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương;
- Vụ Tổng hợp TANDTC (kèm hồ sơ);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, TP chủ tọa, Vụ GDKT II TANDTC (2 bản), Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Dũng