TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1300/2025/DS-ST
Ngày: 29 - 9 - 2025

V/v tranh chấp về đòi nhà ở và quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Điệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phan Minh Thanh;

Ông Hoàng Thanh Sương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Lan là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lường Thị Lan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Phòng xét xử của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 513/2019/TLST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2019 về: "Tranh chấp về đòi nhà ở và quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1947/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2838/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Tịnh xá Ngọc P; Địa chỉ: 3 Khu phố A (cũ), phường T (Phường T, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Thân Thị T; Địa chỉ: A L, phường P (Phường A, Quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng: 9639, lập ngày 12 tháng 9 năm 2023 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh) - Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Hứa Châu Mỹ K; Địa chỉ: 3 Khu phố A (cũ), phường T (Phường T, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

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

1/ Chị Huỳnh Mỹ L; Địa chỉ: 3 Khu phố A (cũ), phường T (Phường T, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

2/ Giáo hội P2 có đại diện hợp pháp là Ban trị sự Giáo hội phật giáo Việt Nam Thành phố P2; Địa chỉ: 2 đường C, phường H (Phường A, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn là Tịnh xá Ngọc P do S cô Thích Nữ Vị L1 (Phạm Kim M) trụ trì và bà Thân Thị T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tịnh xá Ngọc P tọa lạc trên diện tích đất 2.704 m2 thuộc thửa 416, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện H. Phần đất này do bà Lê Thị B hiến tặng từ năm 1970 và Tịnh xá đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V903778, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00212/2aQSDĐ/269/TNMT ngày 06/8/2004 , mục đích sử dụng là đất chuyên dùng (Cơ sở tôn giáo).

Bà Hứa Châu Mỹ K được cố sư Diệu Liên trụ trì Tịnh xá N, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh nhận nuôi từ khi 5 tuổi, cho xuất gia tu học tại Tịnh xá N. Năm 1977, cố sư Diệu L2 đưa ni bà Liên K1 (thế danh Trần Danh C) về trông coi Tịnh xá N. Bà Trần Danh C đem bà Hứa Châu Mỹ K về nuôi và tu học tại Tịnh xá N. Năm 1988, cố sư Diệu Liên viên tịch, bà Trần Danh C và Hứa Châu Mỹ Kim T1 về Tịnh xá Ngọc H ở P, Quận F cư ngụ. Năm 1992, bà Phạm Kim M được bổ nhiệm làm trụ trì Tịnh xá Ngọc P. Năm 1993, ni bà Liên K1 (Trần Danh C) và bà Hứa Châu Mỹ K trở lại Tịnh xá N và xây dựng một căn nhà trong vườn chùa để ở. Năm 1994, ni bà Liên K1 qua đời.

Tịnh xá đã cưu mang bà K từ lúc nhỏ, nhưng do bà Kim hoàn T2; lấy chồng, sinh con, nên Tịnh xá không chấp nhận việc bà K sinh sống mà không tu hành trong Tịnh xá, ảnh hưởng đến nơi tôn nghiêm và vi phạm giáo lý, vi phạm quy định của Giáo hội phật giáo. Năm 2012, bà K đã khởi kiện Tịnh xá Ngọc P yêu cầu công nhận cho bà quyền sở hữu căn nhà có diện tích 40m2 và quyền sử dụng đất có diện tích 146,2m2 mà căn nhà tọa lạc trong khuôn viện Tịnh xá; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho Tịnh xá. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 380/2016/DS-ST ngày 22/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bản án phúc thẩm số 185/2016/DS-PT ngày 17/8/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà K. Bản án cũng đã ghi nhận sự tự nguyện của Tịnh xá Ngọc P hỗ trợ cho bà K 300.000.000 đồng để bà Kim T3 chỗ ở khác. Tịnh xá đã thi hành khoản hỗ trợ này tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng bà K không trả nhà đất đang chiếm giữ trái phép cho Tịnh xá. Quá trình giải quyết vụ án này, ban đầu Tịnh xá Ngọc P có thiện chí sẽ hỗ trợ thêm cho bà K 200.000.000 đồng và 06 tháng tiền thuê nhà nếu bà Kim G trả nhà sớm nhưng bà K không hợp tác nên đến nay Tịnh xá không đồng ý khoản hỗ trợ thêm đó nữa.

Tịnh xá Ngọc P yêu cầu bà Hứa Châu Mỹ K và những người đang ở trong căn nhà và phần đất đã được xác định theo bản án phúc thẩm số 185/2016/DS-PT ngày 17/8/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phải di dời và trả lại cho Tịnh xá Ngọc P căn nhà và quyền sử dụng đất theo hiện trạng bà đang chiếm dụng trong khuôn viên của Tịnh xá N.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Hứa Châu Mỹ K là bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bà K trình bày:

Vào năm 1970, bà Lê Thị B và ông Nguyễn Bá P1 có hiến cho sư cô Diệu L2 (thế danh Hồ Thị T4) một khu đất ước chừng 3.000m2 để xây cất Tịnh xá Ngọc Phước hiện nay, toạ lạc tại địa chỉ: 3 Ấp G, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tờ cho đất lập ngày 25/7/1975). Bà Hứa Châu Mỹ K được sư cô Diệu L2 nhận nuôi và cho về ở tại Tịnh xá N cùng với sư cô Liên K1 (thế danh Trần Danh C) từ năm 1974 để cùng trông coi Tịnh xá N. Năm 1977, bà K và sư cô Liên K1 được nhập hộ khẩu vào địa chỉ: 3 Ấp G, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú số 376856 CN do Công an huyện H cấp. Năm 1987, sư cô Diệu L2 mất, sư cô L trụ trì Tịnh xá Ngọc P và bà K vẫn tiếp tục cùng sư cô Liên K1 trông coi Tịnh xá N.

Năm 1993, bà Phạm Kim M (nay là Trụ trì Tịnh xá Ngọc P) cùng gia đình không có chỗ ở nên được sư cô Liên Khiêm bảo lãnh cho nhập hộ khẩu vào ngày 09/3/1993. Cùng trong khoảng thời gian này, bà K cùng sư cô Liên K1 xây dựng căn nhà trên phần đất có diện tích 146m2 để ở và nhường phần nhà đang ở cho gia đình bà Phạm Kim M sử dụng, mục đích chính của việc xây cất nhà là để cho bà K và cũng để bà K có nơi chăm sóc sư cô Liên Khiêm lúc tuổi già do lúc này sức khoẻ của sư cô Liên K1 đã rất yếu. Sư cô Liên K1 xem bà K như con và bà K xem sư cô Liên K1 như mẹ của mình do bà K được sư cô nuôi nấng từ nhỏ. Vì vậy, khi xây cất nhà, sư cô Liên K1 có dụng ý chủ yếu cho bà K có chỗ ở ổn định vì sư cô không còn sống được bao lâu nữa, nếu chỉ một mình sư cô thì không cần thiết phải xây dựng nhà cửa làm gì. Mặc dù hai bên biết rõ việc căn nhà được xây là để cho bà K nhưng do quan hệ giữa bà K và sư cô Liên Khiêm khăng khít như mẹ con nên hai bên chủ quan, không làm giấy tờ gì cả.

Năm 1994, khi sư cô Liên K1 vừa mất được 49 ngày thì bà Phạm Kim M đã cậy thế trụ trì Tịnh xá Ngọc P tìm mọi cách đuổi bà K ra khỏi nhà, trong khi phần đất của Tịnh xá Ngọc Phước lúc này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được chính thức công nhận là giáo sản của Giáo hội P2. Việc tranh chấp bắt đầu phát sinh và kéo dài nhưng không được giải quyết dứt điểm. Vào năm 2004, bà Phạm Kim M đã kê khai gian dối thửa đất số 931 toạ lạc tại Q (thời P thuộc) để được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00212/2aQSDĐ/269/ TNMT cho Tịnh xá Ngọc Phước với diện tích 2.704 m2 thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 14 xã T. Trong khi đó, bà K đã ở tại khu đất có địa chỉ 3 Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1974, đến năm 1977 đã được nhập hộ khẩu và việc xây cất nhà đã được thực hiện từ giữa năm 1993. Điều này đồng nghĩa với việc bà K là người đã có quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục từ trước ngày 15/10/1993. Hơn nữa, Tịnh xá Ngọc P đã được xây cất từ năm 1970, căn nhà bà K đang ở do bà cùng sư cô Liên K1 xây cất từ trước ngày 15/10/1993 đến nay vẫn còn hiện hữu là công trình xây dựng kiên cố và nằm riêng biệt so với Tịnh xá N. Thế nhưng, trong quá trình kê khai xin cấp quyền sử dụng đất, do không có chứng từ thể hiện việc hiến tặng đất cho Tịnh xá Ngọc P và có ý đồ chiếm đất cho gia đình nên bà Phạm Kim M đã kê khai gian dối diện tích của khu đất, giảm từ diện tích thực tế là 3.263m2 đất xuống còn 2.704m2 trên giấy chứng nhận. Việc bỏ ngoài chủ quyền này hoàn toàn có ý đồ của bà Phạm Kim M vì trên diện tích đất bị bỏ sót này là các căn nhà bà Phạm Kim M xây dựng cho gia đình của mình ở.

Mặc dù trên khu đất có tồn tại các công trình xây dựng từ trước ngày 15/10/1993 nhưng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V903778, số vào sổ 00212/2aQSDĐ/269/TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 06/8/2004 cho Tịnh xá Ngọc P chỉ ghi nhận là đất chuyên dùng (cơ sở tôn giáo) mà

không thể hiện bất kỳ nội dung nào có công trình xây dựng trên đất (có căn nhà mà bà K đang sinh sống từ trước năm 1993 cho đến nay). Do đó, việc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tịnh xá Ngọc P với diện tích 2.704 m2 vào ngày 06/8/2004 là trái với các quy định của pháp luật. Điều này vô hình chung đã tước đoạt đi quyền và lợi ích hợp pháp của bà K đối với phần nhà, đất bà hiện đang sinh sống.

Vì vậy, Bà Hứa Châu Mỹ K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Tịnh xá Ngọc P và bà K có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V903778, số vào sổ 00212/2aQSDĐ/269/TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 06/8/2004 vì việc cấp giấy chứng nhận không đúng theo quy định của pháp luật. Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với căn nhà có diện tích 40 m2 trên diện tích 146,2 m2 trong khuôn viên Tịnh xá N (theo bản vẽ hiện trạng vị trí lập ngày 5/3/2012) cho bà Hứa Châu Mỹ K vì bà Hứa Châu Mỹ K là người bỏ tiền ra xây cất và sinh sống ổn định đối với nhà, đất nêu trên từ trước năm 1993 đến nay.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 26/9/2023, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ban trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam Thành phố P2 đại diện Giáo hội P2 trình bày:

Tịnh xá N, số C Tổ A, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là cơ sở tôn giáo thuộc Giáo hội P2; bất động sản, các công trình xây dựng hiện hữu hoặc dự án gắn liền với bất động sản của cơ sở tôn giáo, phù hợp với quy định pháp luật... là giáo sản Giáo hội P2 với mục đích sử dụng cho hoạt động hợp pháp trong lĩnh vực tôn giáo. Trân trọng ghi nhận kết quả Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm (bản án: số 380/2016/DS-ST), phúc thẩm (bản án: số 185/2016/DSPT) việc tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa Tịnh xá Ngọc P và bà Hứa Châu Mỹ K. Tuy nhiên, kết quả của 02 bán nêu trên có ghi nhận Tịnh xá Ngọc P tự nguyện hỗ trợ 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho bà Hứa Châu Mỹ K để bà Kim T3 chỗ ở khác, giao nhận ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, nhưng chưa buộc bà Hứa Châu Mỹ K phải thực hiện việc giao trả quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với căn nhà có diện tích 40m trên diện tích đất 146,2m trong khuôn viên Tịnh xá N (theo bản đồ hiện trạng vị trí Trung tâm đo đạc bản đồ vẽ ngày 05/3/2012) cho Tịnh xá Ngọc P. Kính đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền buộc bà Hứa Châu Mỹ K phải thực hiện việc giao trả quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với căn nhà có diện tích 40m trên diện tích đất 146,2m trong khuôn viên Tịnh xá N (theo bản đồ hiện trạng vị trí Trung tâm đo đạc bản đồ vẽ ngày 05/3/2012) cho Tịnh xá Ngọc P theo quy định Giáo luật và Pháp luật hiện hành.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Huỳnh Mỹ L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án để làm bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của chị L. Tại phiên tòa, bị đơn là bà Hứa Châu Mỹ K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Huỳnh Mỹ L được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác minh, thu thập chứng cứ; cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng; quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát đúng thời hạn; chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định về nội quy phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn Tịnh xá Ngọc P thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn bà Hứa Châu Mỹ K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Mỹ L không thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn và những người đang ở chiếm giữ bất hợp pháp phải di dời và trả lại cho Tịnh xá Ngọc P căn nhà và quyền sử dụng đất theo hiện trạng đang chiếm giữ trong khuôn viên đất của Tịnh xá N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ hồ sơ vụ án thể hiện Tịnh xá Ngọc P là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất và tài sản trên đất tại thửa số 416 tờ bản đồ 14, xã T, huyện H, địa chỉ số C Khu phố A (cũ), phường T, Quận A (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V903778, số vào sổ 00212/2aQSDĐ/269/TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 06/8/2004, trong đó có căn nhà và quyền sử dụng đất theo ký hiệu vị trí (1) (2) (3) (4) Bảng chú thích diện tích trên Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 50425/TTĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 27/7/2022. Do bà Hứa Châu Mỹ K không giao trả nhà, đất đang chiếm giữ cho Tịnh xá Ngọc P nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp về đòi nhà ở và quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Các bên tranh chấp về đòi nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số C Khu phố A (cũ), phường T, Quận A (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cũng là địa chỉ bị đơn đang cư trú. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh).

[3] Về tư cách tham gia tố tụng: Theo Điều 50 Hiến chương Giáo hội P2 sửa đổi lần thứ VII thì Tịnh xá Ngọc P là cơ sở tôn giáo thuộc Giáo hội P2 (gọi chung là tự viện). Theo quyết định số 526/QĐ.THPG ngày 31/10/2000 của Ban trị sự Thành hội Phật giáo Việt Nam Thành phố P2 đã bổ nhiệm sư cô Thích nữ Vị Liên (Phạm Kim M) làm Trụ trì Tịnh xá Ngọc P. Theo quy định tại khoản 2 Điều 53 và Điều 56 Hiến chương Giáo hội P2 sửa đổi lần thứ VII thì sư cô Thích nữ Vị Liên (Phạm Kim M) là người đại diện theo pháp luật của Tịnh xá Ngọc P, ủy quyền cho bà Thân Thị T tham gia tố tụng là đúng quy định. Cũng theo quy định tại Điều 77 Hiến chương Giáo hội P2 sửa đổi lần

thứ VII thì các tài sản là bất động sản, động sản của Tịnh xá Ngọc P là tài sản của Giáo hội P2 và Ban trị sự Giáo hội phật giáo Việt Nam Thành phố P2 là cơ quan điều hành, quản lý mọi mặt hoạt động của Giáo hội P2 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (Điều 34 Hiến chương Giáo hội P2 sửa đổi lần thứ VII). Ngoài ra, theo kết quả xác minh của Công an phường T, Quận A năm 2019 thì tại căn nhà tranh chấp có bà Hứa Châu Mỹ K và con là Huỳnh Mỹ L cư trú. Vì vậy, Tòa án đưa Giáo hội P2 do Ban trị sự Giáo hội phật giáo Việt Nam Thành phố P2 là đại diện hợp pháp và chị Huỳnh Mỹ L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định.

[4] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn là bà Hứa Châu Mỹ K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Huỳnh Mỹ L vắng mặt lần thứ hai. Giáo hội P2 với đại diện hợp pháp là Ban trị sự Giáo hội phật giáo Việt Nam Thành phố P2 có đề nghị không tham gia tố tụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Xét yên cầu của nguyên đơn buộc bà Hứa Châu Mỹ K và những người đang ở trong căn nhà và phần đất đã được xác định theo bản án phúc thẩm số 185/2016/DS-PT ngày 17/8/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phải di dời và trả lại cho Tịnh xá Ngọc P căn nhà và quyền sử dụng đất theo hiện trạng bà đang chiếm dụng trong khuôn viên của Tịnh xá N. Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 50425/TTĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 27/7/2022 thì hiện trạng nhà đất do bà Hứa Châu Mỹ K đang chiếm giữ trong khuôn viên Tịnh xá Ngọc P không thay đổi so với bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 41520/ĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 05/3/2012 nên có cơ sở xác định phần đất bị đơn đang quản lý sử dụng mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại có diện tích đo đạc thực tế là 141,2m2, trên đất có căn nhà diện tích đo đạc thực tế là 40,1m2 theo ký hiệu vị trí (1) (2) (3) (4) của Bảng ghi chú diện tích trên 02 bản đồ hiện trạng vị trí nêu trên.

[5.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V903778, số vào sổ 00212/2aQSDĐ/269/TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 06/8/2004 cho Tịnh xá Ngọc P xác định toàn bộ diện tích đất 2704 m2 là đất chuyên dùng (cơ sở tôn giáo) và thuộc quyền sử dụng của Tịnh xá N. Theo bản án sơ thẩm số 380/2016/DS-ST ngày 22/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bản phúc thẩm số 185/2016/DS-PT ngày 17/8/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đều xác định phần nhà đất mà bà Hứa Châu Mỹ K đang quản lý, sử dụng nằm trong phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận cho Tịnh xá Ngọc P nên đã không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của bà Hứa Châu Mỹ K đối với căn nhà có diện tích 40m2 trên diện tích đất 146,2m2 trong khuôn viên Tịnh xá N theo yêu cầu của bà K (vị trí nhà đất theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 41520/ĐĐBĐ-VPQ12 ngày 05/3/2012 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập). Về căn nhà bà K đang ở là tịnh thất do sư cô Liên K1 (thế danh Trần Danh C) xây dựng trên đất được cấp cho Tịnh xá Ngọc P nên căn cứ vào H1 (nay được quy định tại Điều 77 Hiến chương Giáo hội P2 sửa đổi lần thứ VII), xác định là giáo sản của Giáo hội P2. Việc bà K sử dụng căn nhà để ở là không đúng mục đích sử dụng theo Giấy chứng nhận được cấp, vi phạm Hiến chương của Giáo

hội P2 cũng như quy định của pháp luật về đất đai. Những nội dung nêu trên là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự nên có cơ sở xác định bà Hứa Châu Mỹ K không phải là chủ sở hữu sử dụng đối với phần nhà đất trong khuôn viên Tịnh xá Ngọc P, nhưng vẫn sử dụng phần nhà đất chuyên dùng (cơ sở tôn giáo) làm nơi ở là hành vi bị pháp luật nghiêm cấm. Tịnh xá Ngọc P, dù không có nghĩa vụ nhưng đã tự nguyện hỗ trợ cho bà K 300.000.000 đồng, đã thi hành án xong thể hiện thiện chí và tính nhân văn của Tịnh xá Ngọc P.

[5.3] Theo xác minh của Công an phường T, Quận A (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thì năm 2019, căn nhà tranh chấp có bà Hứa Châu Mỹ K và con gái là Huỳnh Mỹ L cư trú. Theo kết quả xác minh năm 2024 thì căn nhà có bà Hứa Châu M1 Kim cư trú. Việc bà K và những người ở trong căn nhà trên đã hạn chế quyền sở hữu tài sản của Tịnh xá Ngọc P được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 163 Bộ luật dân sự. Vì vậy, căn cứ vào các Điều 164, Điều 166 và Điều 169 của Bộ luật dân sự, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tịnh xá N, buộc bà Hứa Châu Mỹ K và những người đang cư trú phải trả lại cho Tịnh xá Ngọc P căn nhà và quyền sử dụng đất theo ký hiệu vị trí (1) (2) (3) (4) Bảng chú thích diện tích trên Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh, số hợp đồng 50425/TTĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 27/7/2022.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Toà án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V903778, số vào sổ 00212/2aQSDĐ/269/TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 06/8/2004 và công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với căn nhà có diện tích 40 m2 trên diện tích 146,2 m2 trong khuôn viên Tịnh xá N (theo bản vẽ hiện trạng vị trí lập ngày 5/3/2012) cho bà Hứa Châu Mỹ K. Hội đồng xét xử xét thấy các yêu cầu nêu trên của bị đơn đã được giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 380/2016/DS-ST ngày 22/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bản phúc thẩm số 185/2016/DS-PT ngày 17/8/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đã thông báo trả lại đơn phản tố cho bà Hứa Châu Mỹ K.

[7] Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định, đo vẽ, định giá) nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xét.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: Bà Hứa Châu Mỹ K phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Trả lại cho Tịnh xá Ngọc P số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[10] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 1 Điều 92; Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 192; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 169, Điều 255, Điều 256, Điều 259 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 163, Điều 164, Điều 166 và Điều 169 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 20 Điều 4, Điều 50, Điều 51 luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tịnh xá N:

Buộc bà Hứa Châu Mỹ K và những người đang cư trú phải di dời ra khỏi phần đất có diện tích 141,2m2, trên đất có căn nhà diện tích 40,1m2 theo ký hiệu vị trí (1) (2) (3) (4) Bảng chú thích diện tích trên Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh, số hợp đồng 50425/TTĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 27/7/2022 thuộc thửa số 416 tờ bản đồ số 14 xã T, huyện H, địa chỉ số C Khu phố A (cũ), phường T, Quận A (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tịnh xá Ngọc Phước số V903778, số vào sổ 00212/2aQSDĐ/269/TNMT ngày 06/8/2004 và trả lại phần nhà đất nêu trên cho Tịnh xá Ngọc P.

2. Về án phí:

2.1. Bà Hứa Châu Mỹ K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

2.2. Trả lại cho Tịnh xá Ngọc P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu số 0000152 ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- Viện KSND KV7-TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Điệp

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Điệp