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**

Bản án số: 294/2017/DS-PT
Ngày 30 - 11 - 2017
V/v Tranh chấp đòi nhà và đất cho thuê.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Tú Oanh

Các thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phan Đức Phương

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Hồ Diệu Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà*:** Ông Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở, Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 247/2016/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2016 về việc "Tranh chấp đòi nhà và đất cho thuê".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 528/2016/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 622/2016/QĐXX-PT ngày 21 tháng 12 năm 2016 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* **Chùa T**

Địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Phạm Văn B**, sinh năm 1947; Địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh - Có mặt.

* *Bị đơn:*

1/ Bà **Dương Thị Kim D**, sinh năm 1949; Địa chỉ: G STREET, SP, V, AUSTRALIA.

2/ Bà **Dương Thị Kim T1**, sinh năm 1952; Địa chỉ: đường A1, Phường X1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang – Có mặt.

3/ Bà **Dương Thị Kim Y**, sinh năm 1959; Địa chỉ: đường T3, phường T4, Quận Y1, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

4/ Ông **Dương Châu T2**, sinh năm 1962; Địa chỉ thường trú: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: đường D3, Phường X2, Quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

5/ Ông **Dương Châu S**, sinh năm 1954; Địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

6/ Bà **Dương Thị Kim H**, sinh năm 1957; Địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

7/ Bà **Dương Thị Kim U**, sinh năm 1964; Địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

8/ Ông **Dương Châu Th**, sinh năm 1967; Địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

9/ Bà **Dương Thị Kim A**, sinh năm 1969; Địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

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

1/ Bà **Đỗ Thị Thu D1**, sinh năm 1969; Địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Uỷ quyền cho bà Nguyễn Dương Ngọc B1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Chung cư L1, phường T5, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

2/ Ông **Võ Văn L**, sinh năm 1964; Địa chỉ thường trú: đường T6, Phường X3, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

3/ Ông **Võ Hữu Nh**, sinh năm 1991; Địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

4/ Ông **Nguyễn Tấn H1**, sinh năm 1994; Địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

5/ Ông **Nguyễn Tấn S1**, sinh năm 1963; Địa chỉ thường trú: ấp M1, xã M2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ cư trú: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

6/ Ông **Nguyễn Tấn Ph**, sinh năm 1986; Địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

7/ Ông **Dương Đỗ Anh V**, sinh năm 1996; Địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

8/ Trẻ **Võ Hữu Kh**, sinh năm 2004.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Khang: Bà **Dương Thị Kim A**, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

9/ Bà **Nguyễn Thị Kiều O** – Vắng mặt.

10/ Trẻ **Nguyễn Hoàng Phương Ngh**, sinh năm 2013.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Nghi: Bà **Nguyễn Thị Kiều Oanh**.

Cùng địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

11/ **Ban trị sự Thành hội Phật giáoThành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo pháp luật: Hòa thượng **Thích Trí Q** – Chức vụ: Trưởng Ban trị sự.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn B, sinh năm 1947.

Địa chỉ: đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

** Người kháng cáo:* Bà Dương Thị Kim T1, ông Dương Châu Th (có bà Bùi Thị Tuyết Kh1 đại diện kháng cáo), bà Đỗ Thị Thu D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn Chùa T có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn B trình bày:*

Chùa T yêu cầu các bị đơn là các con của ông Dương Châu M gồm các ông bà Dương Châu Th, Dương Châu S, Dương Châu T2, Dương Thị Kim D, Dương Thị Kim H, Dương Thị Kim A, Dương Thị Kim Y, Dương Thị Kim U và Dương Thị Kim T1 trả lại nhà đất tọa lạc tại đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích là 182,2m^2 cho Chùa T (là một phần diện tích trong bằng khoán 211 Chợ Lớn – Cây Mai do Chùa T đứng tên sổ bộ).

Nguồn gốc nhà đất nêu trên thuộc lô đất có diện tích 722m^2 tọa lạc tại đường L2, Chợ Lớn (sau đổi tên là đường H2 – Bằng khoán 211 Chợ Lớn – Cây Mai do Chùa T đứng bộ), nay có một phần mang đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 182,2m^2 (theo Thông báo đổi số nhà số 17/TB-UB ngày 03/9/2004 của Ủy ban nhân dân Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh). Phần còn lại có diện tích 539,8m^2 do Phân Viện MD đang quản lý sử dụng, hiện mang số 901 đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Thông báo đổi số nhà số 17/TB-UB ngày 03/9/2004

của Ủy ban nhân dân Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh). Hai căn nhà 901 và 903 đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc Giáo hội Phật giáo Việt Nam do Chùa T là người đứng bộ. Tuy nhiên, trong vụ án này, Chùa T chỉ khởi kiện đòi lại nhà đất tọa lạc tại số 903 đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 182,2m^2. Riêng phần diện tích đất do Phân Viện MD đang quản lý, sử dụng tọa lạc tại số 901 đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, Chùa T không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ngày 20/4/1960, hòa thượng Võ Văn Th1, là trụ trì Chùa T lúc bấy giờ, đã lập giấy giao kèo cho ông Tăng Thọ Đ thuê diện tích đất là 672m^2 (14m x 48m) trong Bằng khoán số 211 Chợ Lớn – Cây Mai và một miếng đất nhỏ sát phía sau có diện tích là 50m^2, với thời hạn thuê là 20 năm. Giá thuê là 800 đồng/tháng. Hai bên thỏa thuận người mướn đất được quyền khai thác, xây dựng nhà xưởng trên đất, được quyền cho mượn, sang nhượng đất. Khi người mướn đất cần cất nhà hoặc sửa chữa gì trên đất phải được sự đồng ý của người cai quản đất. Khi hết thời hạn thuê thì những công trình, kiến trúc xây dựng trên đất đều thuộc quyền sở hữu của Chùa T. Việc thuê mướn đất được chính quyền chế độ cũ xác nhận ngày 20/4/1960. Quá trình thuê đất, ông Tăng Thọ Đ xin họa đồ và giấy phép xây dựng nhà trên diện tích đất nêu trên để cất nhà ở.

Ngày 20/6/1962, do không đủ khả năng tiếp tục thuê, ông Tăng Thọ Đ đã sang nhượng cho ông Dương Châu M sử dụng họa đồ và giấy phép xây dựng nhà ở trên đất thuê. Tại Tờ giao kèo xác nhận ghi ngày 24/1/1968, ông M nhìn nhận những nội dung trong tờ giao kèo giữa Chùa T và ông Tăng Thọ Đ là: Sau khi hết thời hạn thuê là 20 năm thì toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên đất thuộc sở hữu của bên cho thuê là Chùa T.

Năm 2010, thời hạn thuê đất đã hết, Chùa T yêu cầu ông Dương Châu M cùng các con của ông M thực hiện đúng hợp đồng thuê, giao trả đất và các tài sản trên đất cho Chùa T nhưng vẫn không trả. Ngoài ra, ông M còn làm đơn xin hợp thức nhà đất nêu trên. Chùa T đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu ngăn chặn việc hợp thức hóa nhà đất nêu trên của ông M.

Tại biên bản hòa giải ngày 15/4/2010 và ngày 06/5/2010 của Ủy ban nhân dân Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Dương Châu M và ông Dương Châu S (là con trai của ông M) xác nhận đang ở trên đất thuê của Chùa T nhưng hiện nay gia đình gặp khó khăn về nhà ở nên yêu cầu được tiếp tục ở lại trong hai năm để tìm nơi ở mới. Hết thời hạn hai năm, gia đình ông M vẫn không thực hiện cam kết. Tháng 10/2012, ông Dương Châu M chết, các con ông M tiếp tục sống tại nhà đất nêu trên, không đồng ý trả lại nhà đất trên cho Chùa T.

Do đó, Chùa T khởi kiện yêu cầu các con của ông Dương Châu M gồm ông Dương Châu S, ông Dương Châu T2, ông Dương Châu Th, bà Dương Thị Kim D, bà Dương Thị Kim T1, bà Dương Thị Kim H, bà Dương Thị Kim Y, bà

Dương Thị Kim U và bà Dương Thị Kim A và những người đang ở tại nhà đất nêu trên trả lại cho Chùa T nhà đất tọa lạc tại số đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 182,2m^2. Chùa T hỗ trợ chi phí di dời là 1.000.000đồng/m^2 tính trên diện tích sàn xây dựng, tổng cộng là 182.200.000 đồng.

** Bị đơn – ông Dương Châu S trình bày:*

Nhà và đất tọa lạc tại đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây do cha mẹ ông xây dựng trên đất thuê của Chùa T. Việc thuê đất do cha ông là ông Dương Châu M thỏa thuận với ông Tăng Thọ Đ và Chùa T vào năm 1968, các con không biết. Hơn 10 năm nay, gia đình đã gửi đơn đến các cấp chính quyền Trung ương và Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hỗ trợ chỗ ở cho gia đình ông để trả đất lại cho Chùa T nhưng chưa được giải quyết. Tháng 10/1975, ông Dương Châu M đã hiến tài sản cho Nhà nước gồm trường dạy nghề Châu Minh tại đường H2 và xưởng sửa chữa ôtô đường H2.

Căn nhà nêu trên do cha ông là ông Dương Châu M xây cất trên đất thuê của Chùa T, ông đồng ý trả đất cho Chùa T nhưng yêu cầu cho thêm thời gian để chờ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hỗ trợ về chỗ ở phù hợp. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Bị đơn – ông Dương Châu Th trình bày:*

Ông Th không đồng ý trả nhà đất tọa lạc tại đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cho Chùa T vì nhà đất nêu trên do cha ông Th là Dương Châu M và gia đình đã cư trú và xây dựng nhà từ năm 1962 đến nay. Ngoài căn nhà này, gia đình ông Th không có nơi nào khác để ở. Trường hợp phải trả lại nhà đất cho Chùa T, ông Th có yêu cầu phản tố, yêu cầu Chùa T hỗ trợ các khoản chi phí sau:

- Trị giá xây dựng nhà còn 50% là 1.093.000.000 đồng;

- Tiền ba lần sửa chữa nhà: Lần 01 là 175.000.000 đồng; Lần 02 là 245.000.000 đồng; Lần 03 là 175.000.000 đồng;

- Tiền công sức giữ gìn và bảo quản nhà là 1.800.000.000 đồng;

- Tiền di dời tìm nơi ở mới là 500.000.000 đồng;

- Tiền ổn định mất thu nhập trong thời gian tìm chỗ ở là 120.000.000 đồng.

Tổng cộng chi phí yêu cầu Chùa T hỗ trợ là 4.108.000.000 đồng.

** Bị đơn – bà Dương Thị Kim U trình bày:*

Bà không đồng ý trả nhà đất tọa lạc tại đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cho Chùa T vì nhà đất nêu trên do cha bà là Dương Châu M và gia đình đã cư trú và xây dựng nhà từ năm 1962 đến nay và là nơi ở duy nhất.

** Bị đơn – ông Dương Châu T2 trình bày:*

Ông sống tại nhà đất tọa lạc tại số đường H từ nhỏ đến nay, gia đình ông thực hiện các nghĩa vụ về nhà đất, ông chưa nghe cha mẹ ông nói về việc thuê đất của Chùa T nên không đồng ý trả nhà đất cho Chùa T. Ông không tranh chấp quyền sở hữu nhà số đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu xin được ở lại căn nhà này để làm ăn sinh sống. Ông không yêu cầu bồi thường sửa chữa nhà.

** Bị đơn – bà Dương Thị Kim A trình bày:*

Bà yêu cầu được tiếp tục ở lại nhà đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu khác trong vụ án này.

** Bị đơn – bà Dương Thị Kim H trình bày:*

Căn nhà đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha mẹ là ông Dương Châu M và bà Nguyễn Thị Anh nên bà muốn được sinh sống tại đây suốt đời. Bà xin được vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án các cấp.

** Bị đơn – bà Dương Thị Kim T1 trình bày:*

Năm 1962, cha của bà là ông Dương Châu M xây dựng căn nhà đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1968, cha bà đứng tên xin xây dựng, sửa chữa căn nhà. Năm 1974 có xây dựng, sửa chữa lại. Bà yêu cầu cho gia đình bà được tiếp tục ở lại căn nhà và không tranh chấp quyền sở hữu nhà với Chùa T. Bà yêu cầu được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân các cấp. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu nào khác.

** Bị đơn – bà Dương Thị Kim Y trình bày:*

Bà yêu cầu Chùa T để nhà đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình bà ở vì đó là tài sản của cha mẹ bà để lại. Bà yêu cầu được vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu nào khác trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đỗ Thị Thu D1 trình bày:*

Bà là vợ của ông Dương Châu Th, bà và ông Th đã chung sống tại nhà đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh hơn 20 năm nay. Đây là nhà do cha mẹ chồng của bà tạo lập nên không đồng ý trả lại cho Chùa T. Bà yêu cầu được tiếp tục sinh sống tại nhà này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Tấn Sĩ trình bày:*

Ông là chồng của bà Dương Thị Kim U. Nhà đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh do cha mẹ vợ tạo lập nên ông sinh sống tại đây. Ông xin vắng mặt khi Tòa hòa giải và xét xử.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ban trị sự Thành hội Phật giáo Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 539/CV.THPG ngày 20/11/2012 xác nhận:*

Chùa T là cơ sở của Giáo hội Phật giáo Việt Nam như Điều 30 Chương VII của Hiến Chương giáo hội Phật giáo Việt Nam đã quy định; Chùa T do Thành hội Phật giáo Thành phố Hồ Chí Minh trực tiếp quản lý. Ban trị sự Giáo Hội Phật Giáo Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Chùa T, nhà đất đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 182,2m^2 là tài sản của Chùa T, yêu cầu bị đơn và những người đang cư ngụ tại nhà đất nêu trên trả lại cho Chùa T.

Quá trình thu thập chứng cứ, theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 1416/TATP-TDS ngày 10/6/2015 yêu cầu Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên – Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành đo vẽ để xác định diện tích nhà đất đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.Tuy nhiên, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư trú tại nhà đất nêu trên ngăn cản, không đồng ý việc đo vẽ nên không tiến hành đo vẽ hiện trạng, vị trí nhà đất nêu trên. Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ vào ngày 09/7/2015 đối với tài sản tranh chấp như sau: Nhà đất tọa lạc tại đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh có hiện trạng, vị trí giống hiện trạng, vị trí do ông Dương Châu M tiến hành đo vẽ và nộp Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại – Đo đạc M lập ngày 06/10/2003 cho Ủy ban nhân dân Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh để hợp thức hóa nhà vào năm 2003.

Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 3641/TATP-TDS ngày 23/12/2015 và Công văn số 140/TATP-TDS ngày 19/01/2015 yêu cầu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh để xác minh nguồn gốc nhà đất đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh bản sao các tài liệu lưu trữ liên quan đến nhà đất nêu trên gồm: Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của ông Dương Châu M; Tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất ngày 19/5/2004; Tờ đăng ký nhà đất ngày 30/7/1999; Bản kê khai nhà cửa năm ngày 15/12/1977; Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại – Đo đạc M lập ngày 06/10/2003 (thể hiện diện tích nhà đất tranh chấp là 182,2m^2) để xin hợp thức hóa chủ quyền nhà đất; Văn bản số 157 của Phòng họa đồ đứng tên ông Tăng Thọ Đ của Phòng Họa đồ tháng 7/1961 có đô trưởng Sài Gòn ký; Tờ nhượng lại bản họa đồ của ông Tăng Thọ Đ nhượng lại cho ông Dương Châu M ngày 20/6/1962; Văn bản số 6330/UBND-PC ngày 31/8/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh gửi ông Dương Châu M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 528/2016/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2016, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng Điều 256, khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của năm 2009.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Chùa T về việc đòi nhà đất đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc các bị đơn là các ông bà Dương Châu Th, Dương Châu S, Dương Châu T2, Dương Thị Kim D, Dương Thị Kim H, Dương Thị Kim A, Dương Thị Kim Y, Dương Thị Kim U, Dương Thị Kim T1 cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Đỗ Thị Thu D1, Võ Văn L, Võ Hữu Nh, Nguyễn Tấn H1, Nguyễn Tấn S1, Nguyễn Tấn Ph, Dương Đỗ Anh V, Nguyễn Thị Kiều O và các trẻ Võ Hữu Kh, Nguyễn Hoàng Phương Ngh trả nhà đất tọa lạc tại đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ 05 (BĐĐC) P9Q6, có diện tích là 182,2m^2 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại – Đo đạc M lập ngày 06/10/2003.

2/ Ghi nhận việc Chùa T hỗ trợ các bị đơn chi phí di chuyển đi nơi khác là 182.200.000 đồng (một trăm tám mươi hai triệu hai trăm ngàn đồng).

3/ Thi hành việc giao nhận nhà đất trên và số tiền hỗ trợ cùng lúc trong thời hạn 03 tháng tính từ khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, việc áp dụng Luật Thi hành án dân sự trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 09/6/2016, bà Bùi Thị Tuyết Kh1 (đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Châu Th) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/6/2016, bị đơn bà Dương Thị Kim T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thu D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, ông Dương Châu Th, bà Dương Thị Kim T1 và người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Thu D1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Th, bà T1 và bà D2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Th, bà T1 và bà D2, Hội đồng xét xử thấy: Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chùa T, buộc bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang cư trú trong ngôi nhà đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại nhà đất nêu trên cho Chùa T là có căn cứ, bởi lẽ:

- Nguồn gốc lô đất là của Chùa T đứng bộ và cho ông Tăng Thọ Đ thuê từ năm 1960, với thời hạn thuê 20 năm. Khi thuê đất ông Tăng Thọ Đ đã làm giao kèo với nội dung: *"Khi hết thời hạn thuê thì những công trình kiến trúc trên đất thuộc sở hữu của bên cho thuê là Chùa T..."*.

- Khi nhận sang nhượng quyền sử dụng đất của ông Tăng Thọ Đ, ông Dương Châu M biết rõ sự giao kèo của ông Điền với Chùa T, cụ thể ngày 24/01/1968 ông M đã ghi vào tờ giao kèo: *"Tôi thừa nhận những điều kiện trong tờ giao kèo này..."*. Có nghĩa là ông M đồng ý nhận sang nhượng quyền sử dụng đất và chấp nhận giao trả cho Chùa toàn bộ tài sản có trên đất vô điều kiện.

- Tại đơn tình nguyện bàn giao xưởng sửa chữa hệ thống nhiên liệu máy dầu cặn Dương Châu M đề ngày 24/6//1976, ông Dương Châu M khẳng định tại điều 4: *"... Riêng phần nhà đất của chúng tôi ở chánh thức tại số 275 đường Hùng Vương, Thành phố Hồ Chí Minh gồm 3 tầng lầu là thuộc tài sản riêng của gia đình chúng tôi thì gia đình chúng tôi được trọn quyền sử dụng..."*. Cho nên có thể xác định nhà đất tại đường H không thuộc tài sản hiến tặng cho Nhà nước theo như lời trình bày của các bị đơn.

- Năm 1987, khi kê khai nhà đất ông M vẫn tiếp tục nhìn nhận quyền sử dụng đất là của Chùa T.

- Năm 2010, khi Uỷ ban nhân dân Phường X, Quận Y giải quyết yêu cầu đòi nhà, đất của Chùa T thì chính ông M thừa nhận đang ở trên đất thuê của Chùa nhưng do gia đình đang gặp khó khăn về nhà ở nên yêu cầu được tiếp tục ở 2 năm để có điều kiện tìm nơi ở mới. Vì vậy, nay những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng cảu ông M không có lý do gì để tiếp tục chiếm dụng tài sản của Chùa T.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy kháng cáo của ông Th, bà T1, bà D2 là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Th, bà T1, bà D2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Châu Th; bà Dương Thị Kim T1 và bà Đỗ Thị Thu D1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Chùa T về việc đòi nhà đất đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc các bị đơn là các ông bà Dương Châu Th, Dương Châu S, Dương Châu T2, Dương Thị Kim D, Dương Thị Kim H, Dương Thị Kim A, Dương Thị Kim Y, Dương Thị Kim U, Dương Thị Kim T1 cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Đỗ Thị Thu D1, Võ Văn L, Võ Hữu Nh, Nguyễn Tấn H1, Nguyễn Tấn S1, Nguyễn Tấn Ph, Dương Đỗ Anh V, Nguyễn Thị Kiều O và các trẻ Võ Hữu Kh, Nguyễn Hoàng Phương Ngh trả nhà đất tọa lạc tại đường H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ 05 (BĐĐC) P9Q6, có diện tích là 182,2m^2 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại – Đo đạc M lập ngày 06/10/2003.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Chùa T về việc hỗ trợ cho các bị đơn chi phí di chuyển đi nơi khác là 182.200.000 đồng (một trăm tám mươi hai triệu hai trăm ngàn đồng).

- Các bị đơn được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng tính từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Châu Th, bà Dương Thị Kim T1 và bà Đỗ Thị Thu D1, mỗi người phải chịu 200.000đ (được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt tại các biên lai thu số AE/2011/03139 (bà Bùi Thị Tuyết Kh1 nộp thay ông Dương Châu Th), số AE/2011/03138 (bà Dương Thị Kim T1), số AE/2011/03140 (bà Đỗ Thị Thu D1) cùng ngày 21/7/2016 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng

chế thi hành án theo các điều 6, 7, và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- NĐ (1);
- BĐ (9);
- NLQ (11);
- Lưu VP(3), HS (2). 31b (Án38)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Thị Tú Oanh