

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 122/2026/DS-PT

Ngày: 14 - 7 - 2026

V/v Kiện đòi lại đất cho mượn và yêu
cầu công nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Trung Tín**

Bà **Trần Thị Diệu**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đàm Vân Nha** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Ông **Nguyễn Văn Thắng** - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2026 về việc “*Kiện đòi lại đất cho mượn và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 22/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2026/QĐ-PT ngày 25/5/2026, Thông báo dời lịch phiên tòa số 17/TB-TA ngày 01/6/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2026/QĐ-PT ngày 26/6/2026 giữa:

- Nguyên đơn: Chùa L4, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Đại đức Thích Thiện L – thể danh Võ Đình S, sinh năm 1987 – Chức vụ: Trụ trì (Có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1964, luật sư Văn phòng L5 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: Số A đường B tháng H, phường B, tỉnh Khánh Hòa (Có mặt).

- Đồng bị đơn:

1. Ông Trần Công K, sinh năm 1949. Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông K:* Ông Nguyễn Anh L2, sinh năm 1998. Địa chỉ: A N, KDC V, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin xét xử vắng mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Đồng Mây Hồng T, sinh năm 1979; Bà Nguyễn Ngọc Phương T1, sinh năm 2000 - Luật Sư Công ty L6 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: Tầng D, số A N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Luật sư T có mặt).

2. Bà Lê Thị Hoài P, sinh năm: 1967. Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Nguyễn Hữu R, sinh năm 1998. Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa) (theo Văn bản ủy quyền số công chứng 7642, quyền số 02/2024 TP/CC- SCC/HĐGD, ngày 04/12/2024, Văn Phòng C4). (Vắng mặt).

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Anh T2, sinh năm 1972 (đã chết ngày 14/8/2016)

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Anh T2:* Bà Mai Phương Thủy T3, sinh năm 1999. Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt).

2. Bà Phạm Thị T4, sinh năm 1957. Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt).

3. Ông Trần Quốc T5, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt).

4. Ông Trần Quốc C, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Hữu R, sinh năm 1998; Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ: Số A đường M, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Kim H – Chủ tịch UBND

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Thanh B, sinh năm 1975 – Chức vụ: Phó trưởng phòng kinh tế, hạ tầng đô thị phường Đ, tỉnh Khánh Hòa (theo Văn bản ủy quyền số 01/UQ-UBND, ngày 24/11/2025). (Xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Chùa L4; ông Trần Công K, bà Lê Thị Hoài P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa so thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Chùa L4 trình bày:

Chùa L4 có tên gọi là Chùa N được hình thành từ một Thảo Am do tăng sỹ Đại Phước T6 xây dựng. Đến năm 1935 Tu Sỹ Đại Phước T6 chuyển về Chùa T14 đã nhường lại cho Phật T7 là vợ chồng ông Khuru Ngọc L3, bà Nguyễn Thị H1 là nhân viên Ty Hỏa Xa Tháp C1 tiếp tục quản lý lấy tên là Linh Sơn T8 (tiền thân của Chùa L4 ngày nay) được Lý T9 chứng nhận vào năm 1935. Ngày 15/10/1964 bà Nguyễn Thị H1 (pháp danh Trùng H2) đã làm giấy chuyển quyền lại cho cháu là ông Khuru C2 (pháp danh là Thích Đ) tiếp tục trụ trì, quản lý, trùng tu. Vì đồng cảm với việc mưu sinh của một số hộ dân, tạo cho chúng sinh có chỗ ở tạm làm ăn, buôn bán nên năm 1992 trụ trì chùa T15 đã cho các hộ dân mượn mặt bằng để kinh doanh, việc cho mượn không làm giấy tờ. Trong đó, có 04 hộ mượn đất của chùa là hộ ông Mai Xuân Đ, hộ ông Phan Tú H3; vợ chồng ông Trần Công K, bà Phạm Thị T4 và vợ chồng ông Mai Anh T2, bà Lê Thị Hoài P.

Năm 2012, các hộ gồm: Ông Mai Xuân Đ, ông Phan Tú H3; vợ chồng ông Trần Công K và vợ chồng bà Lê Thị Hoài P có “Đơn đề nghị tự nguyện bồi thường tiền đất cho Chùa L4”. Chùa L4 không đồng ý nhận tiền bồi thường đất và tiếp tục cho các hộ trên mượn đất, khi nào C3 có điều kiện sửa sang lại mặt tiền của C3 thì C3 sẽ lấy lại.

Ngày 01/07/2023, Chùa L4 đã mời các hộ ông Trần Công K, hộ ông Phan Tú H3, hộ ông Mai Xuân Đ, hộ bà Lê Thị Hoài P đến tại Chùa L4 để yêu cầu 04 hộ này phải có trách nhiệm tháo dỡ nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng trên đất để trả lại toàn bộ phần đất đã mượn cho Chùa L4. Tại đây, hộ ông Mai Xuân Đ và hộ ông Phan Tú H3 đã bày tỏ sự biết ơn với Chùa L4 thời gian qua đã tạo điều kiện cho mượn đất để làm nơi kinh doanh và sẵn sàng tháo dỡ toàn bộ nhà ở, các công trình trên đất để trả lại đất cho Chùa L4. Đến ngày 30/7/2023 hai hộ ông Mai Xuân Đ và hộ ông Phan Tú H3 đã chính thức tháo dỡ nhà ở, các công trình, vật kiến trúc để trả lại phần đất đã mượn cho Chùa L4. Riêng hộ bà Lê Thị Hoài P tiếp tục xin được ở trên phần đất đã mượn của C3; Hộ ông Trần Công K, vợ là bà Phạm Thị T4 cho rằng: Trước kia vợ chồng bà có mượn đất của C3 nhưng kể từ năm 2000 đến nay bà đóng thuế cho địa phương thì đất đó là đất của nhà nước, khi nào nhà nước hóa giá thì bà có quyền mua lại. Do các hộ ông Trần Công K và hộ bà Lê Thị Hoài P không đồng ý tháo dỡ nhà ở, các công trình, vật kiến trúc để trả lại diện tích đất đã mượn cho Chùa L4.

Ngày 07/08/2023, Chùa L4 làm đơn khởi kiện ông Trần Công K và bà Lê Thị Hoài P ra Tòa án, nguyên đơn Chùa L4 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trần Công K phải tháo dỡ các vật kiến trúc và phải trả lại cho Chùa L4 diện tích đất đã mượn là 222 m², thuộc thửa đất số 23b, tờ bản đồ số 18-9 (nay là thửa đất số 47, tờ bản đồ số 4 phường Đ);

- Buộc bà Lê Thị Hoài P phải tháo dỡ các vật kiến trúc và phải trả lại cho Chùa L4 diện tích đất đã mượn là 30m² thuộc thửa đất số 23b, tờ bản đồ số 18-9 (Nay là thửa đất số 50, tờ bản đồ số 84 phường Đ),

Trong trường hợp diện tích đất thực tế mà ông Trần Công K và bà Lê Thị Hoài P sử dụng có khác so với trích lục bản đồ địa chính năm 2002 thì đề nghị Tòa án buộc ông Trần Công K1 và bà Lê Thị Hoài P phải trả lại diện tích theo thực tế mà họ đang sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm (Ngày 16/12/2025), người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Chùa L4 xác định lại yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Buộc hộ ông Trần Công K phải tháo dỡ toàn bộ nhà ở, các công trình, vật kiến trúc để trả lại cho Chùa L4 diện tích đất đã mượn là 255,5m² thuộc thửa đất số 47 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số H, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (Nay là phường Đ, tỉnh Khánh Hòa) và buộc hộ bà Lê Thị Hoài P phải tháo dỡ toàn bộ nhà ở, các công trình, vật kiến trúc để trả lại cho Chùa L4 diện tích đất đã mượn là 54,7m² thuộc thửa đất số 50 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số H, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (Nay là phường Đ, tỉnh Khánh Hòa), theo như đo đạc chỉnh lý địa chính thửa đất ngày 20/12/2023; Đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 21/3/2025 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh P3 - T (Nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K) và biên bản định giá tài sản, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2025. Chùa L4 tự nguyện hỗ trợ cho hộ ông Trần Công K và bà hộ bà Lê Thị Hoài P mỗi hộ 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn Trần Công K trình bày:

Ông Trần K không đồng ý trả lại đất cho Chùa L4 vì nguồn gốc thửa đất này đã được ông Trần Công K sử dụng từ rất lâu. Cụ thể là từ sau khi tham gia kháng chiến do bị hạn chế về khả năng lao động nên khoảng năm 1989, ông Trần Công K cùng gia đình đã đến khu đất nêu trên để sinh sống và làm việc. Tại thời điểm bấy giờ, khu đất vẫn bị bỏ trống không có dấu tích của người sinh sống nên ông Trần Công K mới quyết định chọn mảnh đất này làm nơi an cư lạc nghiệp, ông Trần Công K xây dựng nhà ở và kinh doanh buôn bán trên mảnh đất. Thời điểm ông K xây nhà không có bất kỳ ai khiếu nại hay tranh chấp đến việc xây dựng nhà ở trên đất, đồng thời chính quyền địa phương cũng biết về việc ông K xây dựng nhà ở trên đất này. Ngày 18/7/2000, ông Trần Công K được cấp Giấy chứng nhận

thương binh số: NT/AQ 66069 ghi nhận chỗ ở hiện tại là khu phố C, phường Đ, TP . - T, tỉnh Ninh Thuận (Nay là tổ dân phố C, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa).

Từ năm 2012 cho đến nay, ông Trần Công K luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 84 với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau đó, ông Trần Công K đã thực hiện thủ tục kê khai đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 84 mà ông Trần Công K đã xây dựng nhà ở (không bao gồm phần đất mượn của Chùa L4 được ghi tại Giấy mượn đất) thì ông Trần Công K nhận được văn bản số 1097/CV-TNMT đề ngày 03/11/2017 về việc trả lời đơn xin giao đất của ông. Tại Công văn ông Trần Công K được hướng dẫn về Ủy ban nhân dân phường Đ để được hướng dẫn kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên khi ông Trần Công K liên hệ thực hiện làm việc thì bị từ chối do đất đang có tranh chấp với Chùa L4. Ngày 30/6/2023, ông Trần Công K có nhận được thư mời làm việc tại Ủy ban nhân dân phường Đ liên quan đến việc trả lại phần đất của Chùa L4 nhưng theo quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật về đất đai, nên ông Trần Công K từ chối tham gia buổi làm việc. Nay Chùa L4 yêu cầu ông Trần Công K trả đất thì ông K không đồng ý. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Công K có đơn phản tố yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chùa L4 và công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ địa chính số 84, diện tích 255,5m² tọa lạc tại phường Đ cho ông Trần Công K. Tại phiên tòa sơ thẩm (ngày 16/12/2025) ông Trần Công K xác nhận vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chùa L4. Vì vậy, việc đại diện hợp pháp của chùa L4 đề nghị hỗ trợ cho hộ ông K số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) để hộ ông Khánh tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 47, tờ bản đồ địa chính số 84, diện tích 255,5m² tọa lạc tại phường Đ để trả lại đất cho Chùa L4 thì ông Trần Công K không đồng ý vì thửa đất này là của hộ ông K khai hoang ở và sinh sống từ năm 1989 cho đến nay.

Trong trường hợp Tòa án xét xử buộc hộ ông Trần Công K phải tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 47, tờ bản đồ địa chính số 84, diện tích 255,5m² để trả lại đất cho Chùa L4 thì hộ ông Trần Công K yêu cầu Chùa L4 phải hoàn trả lại trị giá bằng tiền cho hộ ông Trần Công K đối với toàn bộ trị giá đất ở, nhà và các công trình vật kiến trúc được xây dựng trên thửa đất số 47 (đã chỉnh lý) tờ bản đồ địa chính số 84 tọa lạc tại phường Đ theo như biên bản định giá tài sản ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án thành lập với tổng số tiền là: 5.467.777.534đ. Trong đó, trị giá đất ở là 5.087.005.000đ, trị giá nhà và vật kiến trúc xây dựng trên đất là 380.772.534đ .

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị Hoài P trình bày:

Vào năm 1992, vợ chồng bà Lê Thị Hoài P và ông Mai Anh T2 (đã chết), quá khó khăn nên có khai hoang một mảnh đất xung quanh là gai xương rồng và hồ sâu chưa có người sử dụng tại mặt đường 21 tháng 8 dưới chân chùa N2 (Chùa L4) để sinh sống và buôn bán qua ngày. Khi gia đình ông Mai Anh T2 và bà Lê Thị Hoài P đến đây khai hoang sinh sống đã có các hộ hàng xóm sinh sống lâu năm làm chứng. Thừa đất mà gia đình ông Mai Anh T2 và bà Lê Thị Hoài P sinh sống làm ăn từ trước đến nay đã trên 30 năm, vợ chồng bà Lê Thị Hoài P và ông Mai Anh T2 có hộ khẩu thường trú tại địa phương được chính quyền xác nhận rõ ràng, ông Mai Anh T10 và bà Lê Thị Hoài P1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên. Thửa đất này trước giờ chưa xảy ra tranh chấp với ai và cũng không có ai tranh chấp. Thời điểm ông Mai Anh T10 và bà Lê Thị Hoài P xây nhà không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp đến việc xây dựng nhà ở trên đất, đồng thời chính quyền địa phương cũng biết việc ông Mai Anh T2 và bà Lê Thị Hoài P xây dựng nhà ở trên đất này. Ông Mai Anh T2 và bà Lê Thị Hoài P sử dụng ổn định đến năm 2023 thì mới phát hiện thửa đất này đang bị tranh chấp. Nay không hiểu vì lý do gì Chùa L4 đòi lấy lại mảnh đất này làm cuộc sống của gia đình ông Mai Anh T2 và bà Lê Thị Hoài P bị xáo trộn. Vì cảnh chồng mất, mẹ già con cô quá khó khăn không có nơi ăn chốn ở, bà Lê Thị Hoài P chỉ biết mưu sinh và buôn bán trên thửa đất này để nuôi gia đình và đưa cháu nhỏ đi sống qua ngày. Ngoài chỗ ở hiện nay bà Lê Thị Hoài P không còn chỗ ở nào khác. Bà Lê Thị Hoài P khẳng định ông Mai Anh T2 và bà không mượn đất của Chùa L4 vì vậy bà Lê Thị Hoài P không đồng ý trả lại đất cho Chùa L4. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Hoài P có đơn phản tố yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chùa L4 và công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 50 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 84, diện tích là 54,7m² tọa lạc tại phường Đ cho bà Lê Thị Hoài P.

Tại phiên tòa sơ thẩm (Ngày 16/12/2025) đại diện hợp pháp của C3 Linh Sơn đề nghị hỗ trợ cho hộ bà Lê Thị Hoài P với số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) để hộ bà Lê Thị Hoài P tháo dỡ nhà ở, các công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 50, tờ bản đồ địa chính số 84, diện tích là 54,7m² tọa lạc tại phường Đ để trả lại đất cho Chùa L4 thì bà Lê Thị Hoài P không đồng ý vì thửa đất này là của bà và chồng là ông Mai A Tuần khai hoang ổn định từ năm 1992 cho đến nay.

Trong trường hợp Tòa án xét xử buộc hộ bà Lê Thị Hoài P phải tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 50 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 84, diện tích là 54,7m² để trả lại đất cho Chùa L7 bà Lê Thị Hoài P yêu cầu Chùa L4 phải hoàn trả lại trị giá bằng tiền cho hộ bà Lê Thị Hoài P đối với toàn bộ trị giá đất ở, nhà và các công trình vật kiến trúc được xây dựng trên thửa đất số 50

(Đã chỉnh lý) tờ bản đồ địa chính số 84 theo như biên bản định giá tài sản ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án thành lập với tổng số tiền là: 1.194.650.647đ. Trong đó, trị giá đất là 1.089.077.000đ, trị giá nhà và vật kiến trúc xây dựng trên đất là 105.573.647đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Anh T2 là bà MaiPhuong Thủy T11 trình bày ý kiến (Bút lục 377) như sau:

Bà Mai P2 Thủy Tiên là con ruột của ông Mai Anh T10 và Lê Thị Hoài P. Từ lúc sinh ra cho tới nay bà P vẫn sống cùng cha mẹ trên thửa đất số 50, thuộc tờ bản đồ số 84, diện tích khoảng 50m² tọa lạc tại: phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (thửa đất đang bị tranh chấp). Bà P được cha mẹ đăng ký khai sinh, được địa phương xác nhận có hộ khẩu thường trú tại khu phố C, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Năm 2016, sau khi cha bà là ông Mai Anh T2 chết thì bà và mẹ vẫn tiếp tục buôn bán, kinh doanh và sinh sống ổn định trên thửa đất trên và không phát sinh tranh chấp nào. Vào năm 2023, phía Chùa L4 nhiều lần yêu cầu mẹ bà là bà Lê Thị Hoài P trao trả lại đất cho C3, vì C3 cho rằng đất do cha mẹ bà mượn đất của C3. Bằng đơn này bà đề nghị Tòa án dựa trên lời trình bày và yêu cầu của bà Lê Thị H4 để tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt vào ngày 13/2/2025 và cam kết không có bất kỳ khiếu nại nào.

Bà Phạm Thị T4 (Vợ ông Trần Công K) trình bày ý kiến (Bút lục số 160) với nội dung:

Bà T4 và ông Trần Công K là vợ chồng. Khoảng năm 1989, gia đình bà có khai hoang 01 mảnh đất nay thuộc phường Đ, thành phố P-T, tỉnh Ninh Thuận (nay là thửa đất đang tranh chấp trên). Bà T4 và ông K đã sinh sống, làm việc, xây dựng nhà ở và mở tiệm kinh doanh buôn bán. Tuy nhiên, tới khoảng cuối năm 2023 phía Chùa L4, phường Đ đã khởi kiện ông bà ra Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T. Phía Chùa L4 cho rằng chồng bà là ông K mượn đất của C3 nên yêu cầu gia đình bà phải trả lại đất. Bà T4 cho rằng yêu cầu khởi kiện trên là không có cơ sở, nên đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà hoàn toàn thống nhất với lời khai và yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Công K. Hiện nay, do đã già yếu, khả năng đi lại bị hạn chế nên không thể tham gia tố tụng trực tiếp tại Tòa. Vì vậy, bà xin Tòa án cho vắng mặt tại buổi lấy lời khai ngày 01/11/2024 cũng như đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà, bà cam kết không có bất kỳ khiếu nại nào về việc Tòa án giải quyết vắng mặt.

Ông Trần Quốc C (Con của ông Trần Công K và bà Phạm Thị T4) trình bày ý kiến (Bút lục số 379) với nội dung:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp (thửa 23b, tờ bản đồ 18- (9), phường Đ nay là thửa đất số 47, tờ bản đồ 84 tọa lạc tại phường Đ, diện tích khoảng: 250,4m²) là do cha mẹ bà là ông Trần Công K và bà Phạm Thị T4 khai hoang sử dụng từ những năm 1989. Lúc bấy giờ ông đã cùng cha mẹ sinh sống trên thửa đất này, vì hoàn cảnh kinh tế còn nhiều khó khăn nên ban đầu cha mẹ ông dựng nhà ở tạm và kinh doanh buôn bán nhỏ. Vào những năm 2000, khi nền kinh tế gia đình phát triển hơn thì cha mẹ ông xây dựng nhà ở kiên cố nhằm sinh sống và buôn bán ổn định. Từ nhỏ cho tới hiện nay ông vẫn cùng cha mẹ sinh sống, sử dụng thửa đất dưới chân núi Chùa L4, địa chỉ: phường Đ, thành phố P — T, Ninh Thuận, mà không xảy ra bất cứ tranh chấp nào. Sau khi lập gia đình ông không ra ở riêng mà tiếp tục sinh sống làm việc tại thửa đất đang tranh chấp như vừa nêu trên. Tuy nhiên, tới khoảng cuối năm 2023 phía Chùa L4 phường Đ đã khởi kiện gia đình ông ra Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, vì C3 cho rằng cha ông là ông K đã mượn đất của Chúa nên bây giờ họ yêu cầu gia đình ông phải trả lại đất. Ông C đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông C hoàn toàn thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn là ông Trần Công K. Hiện nay công việc kinh doanh của ông bận rộn nên không thể trực tiếp tham gia làm việc tại Tòa theo Giấy báo ngày 03/03/2025, Ông C uỷ quyền cho bà N1 Ngọc Cẩm T12 — sinh năm:1992 sẽ thay mặt ông lên làm việc vào lúc 14h00 ngày 11/3/2025. Ông Đề nghị Tòa án tiếp tục dựa trên lời trình bày và yêu cầu của bị đơn - ông Trần Công K để tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đồng thời ông xin vắng mặt tại các phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên toà xét xử. Ông cam đoan toàn bộ trình bày nêu trên là sự thật và xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ông không có bất kỳ khiếu nại nào về việc Tòa án giải quyết vắng mặt ông ngày 11/03/2025.

Ông Trần Quốc T5 (Con của ông Trần Công K và bà Phạm T13) trình bày ý kiến (Bút lục số 378) với nội dung giống với lời trình bày của ông Trần Quốc C.

Ông Nguyễn Hữu R (Con rể của bị đơn bà Lê Thị Hoài P) trình bày:

Hiện nay, vợ chồng ông R cùng bà Lê Thị Hoài P (mẹ vợ) đang sinh sống, làm việc và trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 50 thuộc tờ bản đồ số 84, diện tích 54,7m² (trước đây là thửa số 23c, tờ bản đồ 18- (9), diện tích: 30m²), tọa lạc tại: phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Về nguồn gốc, thửa đất này đã được ông Mai Anh T2 và bà Lê Thị H4 khai hoang sử dụng từ năm 1992. Tại thời điểm bấy giờ, khu đất vẫn bị bỏ trống không có dấu tích của người sử dụng nên bà Lê Thị Hoài P mới quyết định chọn mảnh đất này làm nơi an cư lạc nghiệp. Quá trình sinh sống bà Lê Thị Hoài P xây dựng nhà ở và kinh doanh, buôn bán ổn định. Từ lúc khai hoang đến lúc xây dựng nhà cửa không phát sinh tranh chấp với cá nhân hoặc tổ chức nào. Đồng thời từ năm 1992 đến năm 2004, bà Lê Thị Hoài P cũng chưa nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về xử phạt

hành chính do có hành vi vi phạm trong lĩnh vực đất đai đối với diện tích đất trên. Tôi hoàn toàn thống nhất với lời khai và yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Hoài P.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông R đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chùa L4, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Hoài P.

Ông Lê Thanh B, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Khánh Hòa có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt và gửi bản trình bày ý kiến (Bút lục số 402, 403) với nội dung:

Qua kiểm tra lại các hồ sơ, tài liệu lưu trữ tại Ủy ban nhân dân phường Đ cũng như các văn bản phúc đáp của các cơ quan có thẩm quyền thấy rằng về nguồn gốc sử dụng đất và quá trình giải quyết tranh chấp như sau: Năm 1964, bà Nguyễn Thị H1 lập giấy chuyển quyền cho cháu là Khuru C2 - pháp danh Thích Đ trụ trì quản lý. Năm 2016, Hòa thượng Thích Đồng Tâm giao lại cho Đại đức Thích Thiện L (ông Võ Đình S) trụ trì quản lý.

Năm 1992, các hộ ông: Phan Tú H3, Trần Công K, Mai Xuân Đ, Mai Anh T2 mượn đất của chùa để làm nơi sinh hoạt và kinh doanh. Việc cho mượn chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có giấy tờ. Ban đầu các hộ dựng nhà tạm, sau xây dựng kiên cố. Theo bản đồ đo đạc qua các thời kỳ:

- Đối với Chùa L4: Bản đồ 299 năm 1993: Đo bao, không thể hiện thửa đất của Chùa L4 sử dụng; Bản đồ đo đạc năm 1998: Thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 18- (9), diện tích 6.082,7m² (sổ mục kê thể hiện diện tích: 7481,8m²), loại đất TON, thể hiện tên Chùa N2; Bản đồ địa chính (năm 2013, chỉnh lý năm 2017) Thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 84, diện tích: 4802,1m², loại đất TON, sổ mục kê thể tên Chùa L4.

- Đối với 04 hộ dân: Bản đồ 299 năm 1993: Đo bao, không thể hiện thửa đất; Bản đồ đo đạc năm 1998: Đất của 04 hộ sử dụng thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 18- (9), diện tích 6.082,7m² (sổ mục kê thể hiện diện tích: 7481,8m²); Bản đồ địa chính đo đạc năm 2013, chỉnh lý năm 2017.

+ Ông Phan Tú H3 sử dụng thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 84, loại đất: ODT, diện tích: 559m² trong đó có một phần diện tích đất của Chùa L4.

+ Ông Trần Công K sử dụng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 84, loại đất: DT, diện tích: 250,4m.

+ Ông Mai Xuân Đ sử dụng thửa đất số 51, tờ bản đồ số 84, loại đất: ODT, diện tích: 160,3m².

+ Ông Mai Anh T2 (vợ là bà Lê Thị Hoài P sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 84, loại đất: ODT, diện tích: 29,4m².

Về hiện trạng quy hoạch:

Căn cứ Quyết định số 5 149/QĐ-UBND ngày 20/12/2006 của UBND tỉnh N về việc quy hoạch chi tiết chỉnh trang phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận thì vị trí này được quy hoạch là đất tôn giáo.

- Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 28/6/2022 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố P — T thì vị trí này được quy hoạch là đất ở đô thị và đất giao thông, không phù hợp quy hoạch vào mục đích tôn giáo.

- Căn cứ Quyết định số 108/QĐ- UBND ngày 21/02/2024 của UBND tỉnh Ninh Thuận về phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050 thì tại vị trí này được quy hoạch là đất ở đô thị và đất giao thông.

Trên cơ sở đó, UBND phường Đ (cũ) đã mời các hộ dân liên quan, Chùa L4 về làm việc và cũng đã có báo cáo gửi về ủy ban nhân dân thành phố cùng với một số nội dung trả lời của các Sở ngành chuyên môn cụ thể như sau:

- Báo cáo số 122 ngày 10/7/2023 của UBND phường Đ về nguồn gốc sử dụng đất của Chùa L4 — khu phố C, phường Đ, thành phố P- T, tỉnh Ninh Thuận. (nơi nhận: UBND tỉnh, UBND thành phố).

- Báo cáo số 261/BC-UBND ngày 11/7/2023 của UBND thành phố P-T về giải quyết một số nội dung kiến nghị của Chùa L4. nơi nhận: UBND tỉnh).

- Công văn số 184/UBND ngày 28/7/2023 của UBND phường Đô Vinh về việc vận động giải quyết dứt điểm 04 hộ dân mượn đất của Chùa Linh Sơn.

- Công Văn số 3352/UBND-TNMT ngày 31/7/2023 của UBND thành phố Phan Rang-Tháp Chàm về kết quả vận động các hộ dân trả lại đất cho Chùa Linh Sơn.

- Báo cáo số 3894/BC-STNMT ngày 09/8/2023 về kết quả kiểm tra rà soát hồ sơ đất đai liên quan đến Chùa Linh Sơn cho các hộ dân mượn đất. Trong đó nội dung kết luận như sau: Chùa Linh Sơn hình thành từ năm 1935; quá trình hoạt động, quản lý, sử dụng đất đai chưa lập thủ tục kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; đã để cho các hộ dân sử dụng đất, xây dựng nhà ở trong thời gian rất dài (trước năm 1993 cho đến nay) nhưng không có giấy tờ để chứng minh đã cho các hộ mượn đất. Do đó, việc Chùa Linh Sơn đòi lại đất từ các hộ thực chất là tranh chấp quyền sử dụng đất với các hộ gia đình, vụ việc tranh chấp đất đai giữa Chùa Linh Sơn với các hộ dân đã được Ủy ban nhân dân phường Đô Vinh tổ chức hòa giải, đến nay có 02 trường hợp vận động và đồng ý trả lại đất, 02 trường hợp không đồng ý trả lại đất. Do đó, trường hợp Chùa Linh

Sơn tiếp tục đề nghị 02 hộ dân trả lại đất (trên đất có tài sản của các hộ) cho Chùa, đề nghị Chùa Linh Sơn có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân để được giải quyết theo thẩm quyền.

- Công văn số 810/UBND-KTHTĐT ngày 07/10/2025 của Ủy ban nhân dân phường Đô Vinh về việc cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ Công văn số 129/TA- DS ngày 17/9/2025. Theo đó, qua rà soát các quy hoạch hiện có, Ủy ban nhân dân phường Đô Vinh có ý kiến như sau: i) Căn cứ Quy hoạch chi tiết chỉnh trang phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận cũ phê duyệt tại Quyết định số 5149/QĐ-UBND ngày 20/12/2006, được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang — Tháp Chàm điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 2360/QĐ-UBND ngày 06/9/2013, Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 03/4/2018, Quyết định số 313/QĐ-UBND ngày 21/4/2020, Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 thì vị trí 02 khu đất trên phần lớn thể hiện đất tôn giáo và một phần là đất giao thông; ii) Theo điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang - Tháp Chàm tỉnh Ninh Thuận đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận cũ phê duyệt tại Quyết định số 108/QĐ-UBND ngày 21/02/2024 thì 02 khu đất trên được xác định là đất đơn vị ở với diện tích 187,55m²; đất giao thông với diện tích 103,51m² và diện tích 19,14m² là đất tôn giáo.

Từ cơ sở trên, hiện nay chưa có sự đồng bộ giữa quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết chỉnh trang tại khu vực trên. Đồng thời, trên cơ sở tổ chức thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp, Ủy ban nhân dân phường Đô Vinh đang thực hiện rà soát các quy hoạch trên địa bàn phường để tổng hợp và xin ý kiến Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phường Đô Vinh mới theo quy định nhằm đảm bảo đồng bộ các cấp độ quy hoạch. Trên đây là bản trình bày của tôi với tư cách là người được Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đô Vinh ủy quyền tham gia tố tụng trong vụ án. Kính trình Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của những người làm chứng

Ông Mai Xuân Đăng trình bày ý kiến tại Bản trình bày ngày 23/10/2023; Biên bản lấy lời khai tại Tòa án ngày 18/10/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/12/2025 với nội dung sau:

Vào khoảng năm 1992, gia đình ông và các hộ dân ở gần Chùa vì khó khăn về chỗ ở có gặp Trụ trì chùa hồi mượn đất phía trước giáp đường lộ để làm nhà ở tạm và buôn bán. Khi mượn đất mọi người có hứa với trụ trì Chùa khi nào Chùa có nhu cầu sử dụng thì sẽ tháo dỡ nhà, giao trả lại đất cho Chùa. Đồng thời vì khó khăn, Trụ trì Chùa Linh Sơn đã tạo điều kiện cho mọi người được mượn đất. Việc Chùa cho mượn đất có 04 hộ dân mượn đất chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Các

hộ dân mượn đất gồm: Mai Xuân Đăng mượn 138,93m², sau này ông chuyển về nhà từ đường đã giao lại cho con gái Mai Thị Duyên Anh ở. Ông Phan Tú Hùng mượn đất của Chùa. Ông Trần Công Khánh mượn đất của Chùa. Ông Mai Anh Tuấn (đã chết), vợ là Lê Thị Hoài Phương mượn đất của Chùa.

Sau khi mượn đất ông làm nhà tạm để cho gia đình ở, ngày 22/02/2012, Trụ Trì Chùa Linh Sơn đã mời cả 04 hộ dân đã mượn đất trước đó làm việc bằng tình cảm và báo với các hộ dân Chùa có nguyện vọng lấy lại toàn bộ diện tích đất đã cho 04 hộ dân mượn, để sửa sang mặt tiền của Chùa. Tại buổi làm việc với Trụ Trì Chùa, cả 04 hộ dân đều có nguyện vọng muốn được tiếp tục sinh sống trên phần đất đã mượn và trình bày là 04 hộ dân đã làm nhà và cùng xin được trả tiền cho Trụ Trì Chùa tương ứng với diện tích đất mỗi hộ đang sử dụng cho Chùa, nhưng Trụ Trì Chùa không đồng ý. Ngày 24/02/2012 ông Đăng cùng 03 hộ dân đã mượn đất của Chùa gồm: ông Phan Tú Hùng, ông Trần Công Khánh, vợ chồng bà Lê Thị Hoài Phương có làm đơn đề nghị tự nguyện bồi thường tiền đất đã mượn cho Chùa Linh Sơn, gửi đến Trụ Trì Chùa xin được trả tiền đất đối với diện tích đất đã mượn nhưng Trụ Trì Chùa vẫn không đồng ý. Tờ đơn Đề nghị tự nguyện bồi thường tiền đất đã mượn cho Chùa Linh Sơn của 04 hộ là do ông Đăng soạn, sau đó ông đem đi đánh máy, sau đó 3 người gồm: vợ chồng ông Khánh, ông Hùng, vợ chồng bà Phương đã mượn tờ đơn này của ông và họ cầm đi tự đánh máy, ký họ tên vào đơn sau đó 3 người đưa đơn lại cho ông. Ông Đăng cầm cả 04 đơn trực tiếp đến gửi cho Trụ Trì Chùa Linh Sơn. Do gia đình đông con, các con ngày một lớn nên ông đã dỡ bỏ nhà tạm, coi nói và xây dựng căn nhà cấp 4 có gác lửng để cho gia đình ở và có hứa khi nào Chùa lấy lại đất ông tự nguyện tháo dỡ nhà giao lại đất cho Chùa. Sau này khi lớn tuổi, ông chuyển về nhà từ đường tại khu phố 7, phường Đô Vinh ở, nhà đó ông giao lại nhà cho vợ chồng con gái Mai Thị Duyên Anh ở.

Đến tháng 7/2023, Chùa có nhu cầu lấy lại đất để xây dựng, chỉnh trang lại Chùa thờ tự, Chùa đã làm việc với ông Đăng cùng 03 hộ dân nhưng không ai chưa trả, lý do Mai Xuân Đăng chưa lo được chỗ ở cho gia đình con gái. Sau đó Ủy ban nhân dân phường Đô Vinh có làm việc và mời lên làm việc yêu cầu phải trả lại đất cho Chùa. Được sự vận động của phường Đô Vinh gia đình ông Mai Xuân Đăng - người mượn đất của Chùa và hộ ông Phan Tú Hùng đã tự nguyện tháo dỡ căn nhà xây dựng trên đất đã giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã mượn cho Chùa vào ngày 30 tháng 7 năm 2023.

Ông Đăng xác nhận toàn bộ diện tích đất hiện nay hộ: Ông Trần Công Khánh, sinh năm 1949, đất có nguồn gốc mượn của Chùa. Bà Lê Thị Hoài Phương sinh 1967, đất có nguồn gốc mượn của Chùa.

Việc ông và 03 hộ dân mượn đất của Chùa Linh Sơn, bà con và chính quyền phường Đô Vinh đều biết. Ông khẳng định phần đất của 02 hộ gồm ông Trần Công

Khánh và bà Lê Thị Hoài Phương đang quản lý, sử dụng là đất mượn của Chùa Linh Sơn.

Ông Phan Tử Hùng vắng mặt tại các phiên tòa do Tòa án triệu tập và cũng không gửi bản trình bày ý kiến cho Tòa án;

Ông Trần Văn Châu, vắng mặt tại các phiên tòa do Tòa án triệu tập. Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp của ông Trần Công Khánh bà Châu Thiên Diễm My có nộp cho Tòa án 01 (một) tờ giấy kê ô li (vở học sinh) chữ viết tay ghi giấy xác nhận (Bút lục số 336) với nội dung: “Tôi Trần Văn Châu, sinh năm 1962, hiện ở tổ 13, khu phố 4, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Nay tôi xin xác nhận một việc như sau: Vào năm 1989 tôi có làm Cảnh sát khu vực tại địa bàn khu phố có biết hộ ông Trần Công Khánh và bà Phạm Thị Tuyết có một quán bán tạp hóa ở mảnh đất này tại khu phố 3, phường Đô Vinh cho đến nay”.

Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Khánh Hòa có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt và gửi bản trình bày ý kiến (Bút lục số 408) với nội dung:

Chùa Linh Sơn - phường Đô Vinh là cơ sở thờ tự trực thuộc Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Ninh Thuận do Hòa Thượng Thích Đồng Tâm trụ trì. Đến năm 2016, do Hòa Thượng Thích Đồng Tâm tuổi cao, sức yếu, Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Ninh Thuận đã ban hành Quyết định số 99/QĐ/BTS/NT ngày 13/8/2016 bổ nhiệm Đại Đức Thích Thiện Lý, thế danh Võ Đình Sự, sinh năm 1987 tu học tại Chùa Linh Sơn giữ chức trụ trì từ năm 2004; Ngày 01/7/2025 tỉnh Ninh Thuận sáp nhập vào tỉnh Khánh Hòa. Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Ninh Thuận đương nhiên nhập vào Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Khánh Hòa theo địa giới hành chính. Kể từ đó Chùa Linh Sơn - phường Đô Vinh được nhập vào tỉnh Khánh Hòa.

Đối với trụ trì Chùa Linh Sơn - phường Đô Vinh tiếp tục thực hiện Quyết định số 99/QĐ/BTS/NT ngày 13/8/2016, Đại Đức Thích Thiện Lý, thế danh Võ Đình Sự, sinh năm 1987 giữ chức trụ trì Chùa Linh Sơn - Phường Đô Vinh; Chùa Linh Sơn - Phường Đô Vinh và tất cả các cơ sở tự viện trong cả nước hoạt động không có nguồn kinh phí hỗ trợ của nhà nước; Không có hỗ trợ kinh phí của Trung ương Giáo hội Phật giáo Việt Nam; Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Khánh Hòa không có nguồn kinh phí để hỗ trợ cho Chùa Linh Sơn phường Đô Vinh. Toàn bộ chi phí hoạt động của Chùa Linh Sơn - phường Đô Vinh là do Phật tử phát tâm tự nguyện. Cơ sở thờ tự Chùa Linh Sơn - phường Đô Vinh bị hư hỏng, hoặc xây dựng mới, việc này do Chùa Linh Sơn - phường Đô Vinh tự quyết định từ nguồn kinh phí do Phật tử phát tâm tự nguyện. Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Khánh Hòa chỉ hỗ trợ về tinh thần và pháp lý khi Chùa Linh Sơn Phường Đô Vinh có yêu cầu.

Đối với tài sản do bị đơn ông Trần Công Khánh, bà Lê Thị Hoài Phương hiện xây dựng trên đất mượn của Chùa Linh Sơn - phường Đô Vinh, nếu Hội đồng sơ thẩm buộc Bị đơn ông Trần Công Khánh, bà Lê Thị Hoài Phương phải tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại đất trống đã mượn của Chùa Linh Sơn-phường Đô Vinh, đối với khoản tiền hỗ trợ cho các bị đơn do Chùa Linh Sơn - phường Đô Vinh có trách nhiệm hỗ trợ lấy từ nguồn tiền do Phật Tử phát tâm (nếu có). Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Khánh Hòa không có nguồn kinh phí để hỗ trợ cho Chùa Linh Sơn - phường Đô Vinh; và Ban Trị sự GHPGVN tỉnh Khánh Hòa không có nghĩa vụ phải hỗ trợ cho ông Trần Công Khánh và bà Lê Thị Hoài Phương. Vì lý do công việc nên Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Khánh Hòa không thể tham gia phiên tòa sơ thẩm xét xử vào lúc 14 giờ 00 ngày 16/12/2025 nên có văn bản trình bày một số vấn đề nêu trên để Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét để giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 22/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 266; Điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 181 Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 4 Điều 5, Điều 100, 101, 157, 159, 166 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 213 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đôi thoại tại Tòa án; Điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân; Nghị quyết số 81/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Buộc hộ ông Trần Công Khánh có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ nhà ở, các công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 47 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 84, tọa lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa) để trả lại diện tích 255,5 m² đất cho Chùa Linh Sơn. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp đất Chùa Linh

Sơn đang quản lý; Tây giáp đất trống; Bắc giáp đất Chùa Linh Sơn đang quản lý; Nam giáp đường 21 tháng 8. Trên thửa đất số 47 (đã chỉnh lý) gồm có các tài sản và vật kiến trúc sau:

+ Nhà cao 01 tầng, tường xây gạch, mái lợp tôn, vì kèo sắt, không trần la phong (có 01 phần có trần), nền gạch men và nền xi măng có diện tích 220,61m².

+ Gác gỗ, ván ép: 5,75m x 7,3m = 41,98m²

+ Mái che tôn, khung sắt: 42,13m²

1.2 Buộc hộ bà Lê Thị Hoài Phương có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ nhà ở, các công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 50 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 84, toạ lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa) để trả lại diện tích 54,7 m² đất cho Chùa Linh Sơn. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp đất trống; Tây giáp đất Chùa Linh Sơn đang quản lý; Bắc giáp đất Chùa Linh Sơn đang quản lý; Nam giáp đường 21 tháng 8. Trên thửa đất số 50 (đã chỉnh lý) gồm có các tài sản và vật kiến trúc sau:

+ Nhà cao 01 tầng, tường xây gạch, mái tôn, trần la phong, nền gạch hoa (5,6m x 3,5m) + (5,9m x 5,65m) = 52,94m²

+ Mái che tôn khung sắt: 3,5m x 5,9m = 20,65m²

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn:

2.1 Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Công Khánh về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 47 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 84, toạ lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa) cho ông Trần Công Khánh;

2.2 Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Hoài Phương về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 50 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 84, toạ lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa) cho bà Lê Thị Hoài Phương;

3. Chùa Linh Sơn có nghĩa vụ hoàn trả và hỗ trợ trị giá bằng tiền đối với nhà ở, công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 47 và thửa đất số 50 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 84, toạ lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa) cho hộ ông Trần Công Khánh và hộ bà Lê Thị Hoài Phương:

3.1 Chùa Linh Sơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại trị giá bằng tiền đối với nhà ở, công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 47 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số

84, tọa lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa) cho hộ ông Trần Công Khánh với tổng số tiền là: 380.772.534đ.

3.2 Ghi nhận sự tự nguyện hoàn trả và hỗ trợ bằng tiền của Chùa Linh Sơn đối với nhà ở, công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 50 (đã chính lý) tờ bản đồ địa chính số 84, tọa lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa) cho hộ bà Lê Thị Hoài Phương với tổng số tiền là: 200.000.000đ.

Nếu sau này các đương sự có tranh chấp đối với số tiền trên thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Theo đơn đề ngày 05/01/2026 của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chùa Linh Sơn, kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chùa Linh Sơn chỉ đồng ý bồi thường cho vợ chồng ông Trần Công Khánh số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Theo đơn đề ngày 24/12/2025 của bị đơn ông Trần Công Khánh kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho ông Trần Công Khánh được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 84, diện tích 255,5m² tọa lạc tại phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa.

Theo đơn đề ngày 25/12/2025 của bị đơn bà Lê Thị Hoài Phương kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho bà Lê Thị Hoài Phương được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 84, diện tích 54,7m² tọa lạc tại phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy trình tố tụng từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa. Phiên tòa được mở lần thứ hai nên Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Thửa đất 47 và thửa đất 50, tờ bản đồ số 84 phường Đô Vinh có nguồn gốc từ thửa 23 đất cơ sở tôn giáo của Chùa Linh Sơn; Các hộ ông Trần Công Khánh

và bà Lê Thị Hoài Phương chỉ mượn đất của chùa để sử dụng từ năm 1992, không có tài liệu chứng minh đất do Nhà nước giao đất cho hộ hay cá nhân nào.

+ Căn cứ vào các tài liệu, lời khai của người làm chứng có trong hồ sơ thì xác định là đất của Chùa Linh Sơn; một số hộ mượn đất cùng thời điểm đã tự nguyện trả lại đất cho chùa.

+ Các bị đơn kháng cáo không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh quyền sử dụng đất, kháng cáo của ông Khánh và bà Phương không có cơ sở chấp nhận. Chùa Linh Sơn tự nguyện rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của Chùa Linh Sơn.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Thủ tục tố tụng

[1.1] Phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn, bị đơn được triệu tập hợp lệ nên những đương sự vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

[1.2] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; nguyên đơn rút kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho bị đơn Lê Thị Hoài Phương số tiền 100.000.000đ. Đơn kháng cáo của những người kháng cáo hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Chùa Linh Sơn.

[2] Các đương sự tranh luận

[2.1] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng các bị đơn thừa nhận mượn đất của Chùa Linh Sơn để tạm buôn bán chứng minh bằng các giấy mượn đất, đơn xác nhận và lời khai người làm chứng. Nguồn gốc đất các bị đơn mượn theo hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ xác định là đất Tôn giáo. Đối chiếu sơ đồ, vị trí, sổ đăng ký đất đai cũng như quá trình hình thành, tồn tại Chùa Linh Sơn chứng minh quyền sử dụng đất của Chùa Linh Sơn hợp pháp. Do đó, các bị đơn mượn đất phải có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho Chùa Linh Sơn. Để giải quyết vụ án hợp tình, hợp lý, Chùa Linh Sơn rút đơn kháng cáo đồng ý hỗ trợ, hoàn trả giá trị công trình, vật kiến trúc cho các bị đơn. Riêng bà Phương thì Chùa Linh Sơn đồng ý hỗ trợ thêm 100.000.000đ. Hộ ông Trần Công Khánh đã có nhà ở khác nên đề nghị Tòa án tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.2] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Trần Công Khánh cho rằng Chùa Linh Sơn không có tư cách pháp nhân nên không có quyền khởi kiện. Ông Trần Công Khánh không mượn đất của Chùa Linh Sơn vì chữ ký trong giấy mượn đất chưa đủ căn cứ xác định là của ông Khánh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trần Công Khánh; bác yêu cầu khởi kiện của Chùa Linh Sơn.

[2.3] Bà Lê Thị Hoài Phương cho rằng gia đình bà sử dụng đất đã lâu, xây dựng nhà và công trình trên đất; nay Chùa Linh Sơn kiện yêu cầu trả đất thì phải hỗ trợ cho gia đình bà số tiền tương ứng để tìm nơi ở mới.

[3] Xét quyền sử dụng đất, quyền khởi kiện của Chùa Linh Sơn

[3.1] Khoản 14 Điều 2 Luật Tín ngưỡng, tôn giáo năm 2016 quy định: Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, trụ sở của tổ chức tôn giáo, cơ sở hợp pháp khác của tổ chức tôn giáo. Điều 30 khoản 1 Luật Tín ngưỡng Tôn giáo quy định tổ chức Tôn giáo là pháp nhân phi thương mại kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Như vậy, không bắt buộc các cơ sở tôn giáo phải trở thành pháp nhân. Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa trả lời cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Chùa Linh Sơn chưa đăng ký pháp nhân thương mại. Xét thấy, Chùa Linh Sơn là cơ sở Tôn giáo trực thuộc Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Ninh Thuận nay là Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Khánh Hòa do Đại Đức Thích Thiện Lý, thế danh Võ Đình Sự trụ trì. Chùa Linh Sơn có con dấu, có tôn chỉ và mục đích hoạt động nên có đầy đủ tư cách để khởi kiện.

[3.2] Điều 5 khoản 4 của Luật Đất đai năm 2013, xác định cơ sở tôn giáo là người sử dụng đất. Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013, quy định người sử dụng đất có quyền được Nhà nước bảo hộ khi quyền và lợi ích hợp pháp về đất đai bị xâm phạm. Vì vậy, Chùa Linh Sơn cho rằng quyền sử dụng đất của cơ sở tôn giáo bị xâm phạm hoặc phát sinh tranh chấp thì Chùa Linh Sơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp trong đó có quyền khởi kiện tại Tòa án. Đối chiếu với Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự, quy định: “Cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp khởi kiện vụ án tại Tòa án để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình”. Điều đó khẳng định: Chùa Linh Sơn có đầy đủ quyền khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo đúng trình tự, thủ tục tố tụng dân sự. Hơn nữa, Luật Tín ngưỡng, Tôn giáo không điều chỉnh và cũng không phủ nhận quyền khởi kiện trong lĩnh vực đất đai của các cơ sở tôn giáo.

[3.3] Chùa Linh Sơn được hình thành từ một thảo am năm 1935. Năm 2016, do Hòa Thượng Thích Đồng Tâm tuổi cao, sức yếu, Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Ninh Thuận đã ban hành Quyết định số 99/QĐ/BTS/NT ngày

13/8/2016 bổ nhiệm Đại Đức Thích Thiện Lý, thế danh Võ Đình Sự, sinh năm 1987 đã tu học tại Chùa Linh Sơn từ năm 2004 giữ chức trụ trì (Bút lục số 22). Tờ bản đồ số 299/TTg năm 1993, khu đất nơi các hộ dân đang sử dụng chỉ là đất trống không số thửa; đến bản đồ địa chính năm 1998, toàn bộ khu vực này được thể hiện là thửa 23, loại đất TON – đất cơ sở tôn giáo, được ghi nhận trong sổ mục kê là “Chùa Núi” tức Chùa Linh Sơn (bút lục 69). Báo cáo của Ủy ban nhân dân phường Đô Vinh năm 2023, tiếp tục khẳng định thửa đất số 47 và 50 theo bản đồ năm 2017 đều có nguồn gốc thuộc thửa 23 được xác định là đất của Chùa Linh Sơn đã bị các hộ mượn và sử dụng từ năm 1992. Công văn số 810/UBND-KTHTĐT ngày 07/10/2025 của Ủy ban nhân dân phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa cung cấp về quy hoạch đối với khu đất tranh chấp cho thấy: Theo Quy hoạch chi tiết chỉnh trang phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận cũ phê duyệt tại Quyết định số 5149/QĐ-UBND ngày 20/12/2006, được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 2360/QĐ-UBND ngày 06/9/2013, Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 03/4/2018, Quyết định số 313/QĐ-UBND ngày 21/4/2020, Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 thì phần lớn diện tích thuộc quy hoạch đất tôn giáo và một phần nhỏ thuộc đất giao thông. Đối chiếu với điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đến năm 2040, tầm nhìn 2050 tại Quyết định số 108/QĐ-UBND ngày 21/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận (Nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa), cơ cấu mục đích sử dụng đã thay đổi, theo đó diện tích đất tôn giáo chỉ còn 19,14m², diện tích đất giao thông là 103,51m² và phần còn lại 187,55m² được xác định là đất đơn vị ở. Như vậy, có sự khác biệt đáng kể giữa quy hoạch chi tiết qua các thời kỳ và quy hoạch chung hiện nay, thể hiện việc điều chỉnh quy hoạch theo nhu cầu phát triển đô thị theo từng thời kỳ. Quy hoạch sử dụng đất chỉ mang tính định hướng và không phải là căn cứ trực tiếp để xác lập hay phủ nhận quyền sử dụng đất của các đương sự trong tranh chấp dân sự. Việc xác định quyền sử dụng đất phải dựa trên nguồn gốc đất, quá trình quản lý, sử dụng đất ổn định liên tục, phù hợp với chứng cứ do các cơ quan Nhà nước cung cấp và thực tế sử dụng tại địa phương. Do đó, quy hoạch sử dụng đất không là cơ sở pháp lý để các bị đơn Trần Công Khánh, Lê Thị Hoài Phương được quyền sử dụng đất.

[4] Xét kháng cáo của ông Trần Công Khánh, bà Lê Thị Hoài Phương

[4.1] Hộ vợ chồng ông Trần Công Khánh sử dụng là thửa đất số 47, diện tích 255,5m², tờ bản đồ địa chính số 84, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa). Bà Lê Thị Hoài Phương đang sử dụng thửa đất số 50, diện tích 54,7m² tờ bản đồ địa chính số 84, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa) đều thuộc một phần diện tích thửa đất số 23, đất cơ sở tôn giáo được ghi nhận trong sổ mục kê là “Chùa Núi” tức Chùa Linh

Sơn (bút lục 69), nên ông Trần Công Khánh, bà Lê Thị Hoài Phương không có quyền sử dụng đất hợp pháp.

[4.2] Đơn đề nghị “tự nguyện bồi thường tiền đất cho chùa” lập ngày 22/02/2012 bản gốc (Bút lục 81) có chữ ký của ông Trần Công Khánh, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Khánh cho rằng chưa giám định đây có phải chữ ký của ông Khánh hay không. Biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 22/7/2024 (Bút lục 75) thì Công an phường Đô Vinh và Ủy ban nhân dân phường Đô Vinh không quản lý; không lưu giữ hồ sơ chữ ký năm 2012. Như vậy, ông Khánh muốn phản bác tài liệu này thì phải thực hiện nghĩa vụ cung cấp mẫu chữ ký cùng thời điểm để Tòa án xem xét, giám định. Bà Lê Thị Hoài Phương thừa nhận năm 1992, Sư ông trụ trì Chùa Linh Sơn có cho vợ chồng bà mượn đất để buôn bán (Bút lục số 95); đơn xin trình bày ngày 14/7/2023 (Bút lục 314) bà Phương trình bày vì khó khăn, vợ chồng bà chỉ “che tạm nơi buôn bán dưới chân núi đất chùa” và được Hòa thượng Thích Đồng Tâm “từ bi hỷ xả” cho phép cất tạm nơi ở; ngoài ra bốn hộ dân khác cùng sử dụng các phần đất liền kề thừa nhận mượn đất của Chùa Linh Sơn và tự nguyện tháo dỡ vật kiến trúc, giao trả đất. Báo cáo số 850/BC-SĐC ngày 12/11/2002, của Sở Địa Chính, kết luận các hộ dân như ông Trần Công Khánh, ông Mai Xuân Đăng, bà Lê Thị Hoài Phương đều là những người “mượn đất chùa”, sử dụng do chùa tạo điều kiện và xác định rằng phạm vi mặt tiền đường 21/8 là khu vực cần thu hồi trả lại cho cơ sở tôn giáo (Bút lục số 18, 19). Biên bản họp ngày 12/11/2002, giữa Sở Địa chính, Ủy ban nhân dân thành phố và các đơn vị liên quan xác định ranh giới khu vực chùa được xác lập theo các điểm mốc ABCDEFGHIKL, sau khi các hộ trả lại đất và nhà chùa là đơn vị duy nhất có quyền được giao đất tôn giáo theo quy định pháp luật (Bút lục 14,15).

[4.3] Hộ ông Trần Công Khánh; hộ bà Lê Thị Hoài Phương đều không có giấy tờ chứng minh nguồn gốc, quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Đối với biên lai nộp thuế đất nông nghiệp của ông Trần Công Khánh không phải là cơ sở pháp lý để được công nhận quyền sử dụng đất ở, việc xây dựng nhà công trình trên đất; không đủ điều kiện xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại **Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013**.

[5] Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chùa Linh Sơn đồng thời bác yêu cầu phản tố của ông Trần Công Khánh, bà Lê Thị Hoài Phương là đúng. Giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Khánh; bà Phương không cung cấp được chứng cứ mới nên Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên, bác kháng cáo của ông Trần Công Khánh cũng như kháng cáo của bà Lê Thị Hoài Phương; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Chùa Linh Sơn tự nguyện bồi thường thêm cho hộ bà Lê Thị Hoài Phương nên được Hội đồng xét xử ghi nhận, điều chỉnh số tiền hỗ trợ, bồi thường công trình vật kiến trúc trên đất tại phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[6] Nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm:

- Chùa Linh Sơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm;
- Ông Trần Công Khánh được miễn án phí dân sự phúc thẩm;
- Bà Lê Thị Hoài Phương phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 308 khoản 1; Điều 313 khoản 6; Điều 148 khoản 1 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Chùa Linh Sơn rút kháng cáo. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Chùa Linh Sơn. Ghi nhận sự tự nguyện của Chùa Linh Sơn hỗ trợ thêm cho bà Lê Thị Hoài Phương 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Công Khánh về việc hủy bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Hoài Phương về việc sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 181 Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 4 Điều 5, Điều 100, 101, 157, 159, 166 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 213 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc hộ ông Trần Công Khánh có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ nhà ở, các công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 47 (*đã chỉnh lý*), tờ bản đồ địa chính số 84, tọa lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (*Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa*) để trả lại diện tích 255,5 m² đất cho Chùa Linh Sơn. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

Đông giáp đất Chùa Linh Sơn đang quản lý; Tây giáp đất trống; Bắc giáp đất Chùa Linh Sơn đang quản lý; Nam giáp đường 21 tháng 8. Trên thửa đất số 47 (*đã chỉnh lý*) gồm có các tài sản và vật kiến trúc sau:

+ Nhà cao 01 tầng, tường xây gạch, mái lợp tôn, vì kèo sắt, không trần la phong (có 01 phần có trần), nền gạch men và nền xi măng có diện tích 220,61m².

+ Gác gỗ, ván ép: 5,75m x 7,3m = 41,98m²

+ Mái che tôn, khung sắt: 42,13m².

1.2. Buộc hộ bà Lê Thị Hoài Phương có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ nhà ở, các công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 50 (*đã chỉnh lý*), tờ bản đồ địa chính số

84, tọa lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (*Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa*) để trả lại diện tích 54,7 m² đất cho Chùa Linh Sơn. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp đất trống; Tây giáp đất Chùa Linh Sơn đang quản lý; Bắc giáp đất Chùa Linh Sơn đang quản lý; Nam giáp đường 21 tháng 8. Trên thửa đất số 50 (*đã chỉnh lý*) gồm có các tài sản và vật kiến trúc sau:

+ Nhà cao 01 tầng, tường xây gạch, mái tôn, trần la phong, nền gạch hoa
(5,6m x 3,5m) + (5,9m x 5,65m) = 52,94m²

+ Mái che tôn khung sắt: 3,5m x 5,9m = 20,65m²

2. Đối với yêu cầu phản tố của các bị đơn:

2.1. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Công Khánh về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 47 (*đã chỉnh lý*), tờ bản đồ địa chính số 84, tọa lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (*Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa*) cho ông Trần Công Khánh;

2.2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Hoài Phương về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 50 (*đã chỉnh lý*), tờ bản đồ địa chính số 84, tọa lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (*Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa*) cho bà Lê Thị Hoài Phương;

3. Chùa Linh Sơn có nghĩa vụ hoàn trả và hỗ trợ trị giá bằng tiền đối với nhà ở, công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 47 và thửa đất số 50 (*đã chỉnh lý*), tờ bản đồ địa chính số 84, tọa lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (*Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa*) cho hộ ông Trần Công Khánh và hộ bà Lê Thị Hoài Phương:

3.1 Chùa Linh Sơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại trị giá bằng tiền đối với nhà ở, công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 47 (*đã chỉnh lý*), tờ bản đồ địa chính số 84, tọa lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (*Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa*) cho hộ ông Trần Công Khánh với tổng số tiền là: 380.772.534đ (*Ba trăm tám mươi triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm ba mươi bốn đồng*).

3.2 Ghi nhận sự tự nguyện hoàn trả và hỗ trợ bằng tiền của Chùa Linh Sơn đối với nhà ở, công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 50(*đã chỉnh lý*) tờ bản đồ địa chính số 84, tọa lạc tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (*Nay là phường Đô Vinh, tỉnh Khánh Hòa*) cho hộ bà Lê Thị Hoài Phương với tổng số tiền là: 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*).

Nếu sau này các đương sự có tranh chấp đối với số tiền trên thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn Chùa Linh Sơn đồng ý chịu toàn bộ khoản tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản với số tiền là 8.659.000đ (*Tám triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn đồng*). Chùa Linh Sơn đã nộp đủ chi phí tố tụng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chùa Linh Sơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 27.230.901đ (*Hai mươi bảy triệu hai trăm ba mươi nghìn chín trăm linh một đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) mà Chùa Linh Sơn đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005684 ngày 11/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (*Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Khánh Hòa*). Chùa Linh Sơn còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ là 26.930.901đ (*Hai mươi sáu triệu chín trăm ba mươi nghìn chín trăm linh một đồng*).

Ông Trần Công Khánh được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị Hoài Phương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ mà bà Lê Thị Hoài Phương đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002916 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (*Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Khánh Hòa*), bà Lê Thị Hoài Phương đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Chùa Linh Sơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000442 ngày 15/01/2026 của Thi hành án tỉnh Khánh Hòa; Chùa Linh Sơn đã nộp đủ án phí phúc thẩm dân sự.

- Bà Lê Thị Hoài Phương phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000498 ngày 19/01/2026 của Thi hành án tỉnh Khánh Hòa (do ông Nguyễn Hữu Ry nộp thay); Bà Lê Thị Hoài Phương đã nộp đủ án phí phúc thẩm dân sự.

- Ông Trần Công Khánh được miễn án phí phúc thẩm dân sự.

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, 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực thi hành tính từ ngày tuyên án phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Phòng THADS KV5-Khánh Hòa;
- Tòa án nhân dân KV5-Khánh Hòa;
- Phòng GDKT,TT và THA;
- Lưu: hồ sơ vụ án, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký và đóng dấu)

Hàng Lâm Viên