

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 883/2025/DS-ST

Ngày 29-9-2025

V/v tranh chấp quyền sở hữu tài
sản và quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Cửu Thị Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Hồng Phong

2. Bà Đặng Thị Huê

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Hằng – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Nga – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 210/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2017, về “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và đòi tài sản”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 335/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 361/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Hội N; Trụ sở: 155 đường T, phường C (cũ: phường C, Quận M), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông V, sinh năm: 1981; Địa chỉ: tổ 10, khu phố H 1, xã C, tỉnh T (cũ: thị trấn C, huyện C, tỉnh L); Là người đại diện theo uỷ quyền của Hội N, theo Giấy uỷ quyền số 577/2016/TLH-UQ ngày 01/6/2016 và ngày 20/6/2024.

2. *Bị đơn:* Ông B, sinh năm: 1951; Địa chỉ: số 8 đường L, phường C (cũ: Phường B, Quận T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông K, sinh năm: 1975; Địa chỉ: 147 đường số S, KDC L, phường B (cũ: phường A, thành phố Thủ Đức), Thành

phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo uỷ quyền của Ông B, theo Giấy uỷ quyền số công chứng: 001256, quyền số: 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2024.

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

3.1 Bà N, sinh năm: 1953

3.2 Bà VK, sinh năm: 1984

3.3 Bà HK, sinh năm: 1990

Cùng địa chỉ: số 8 đường L, phường C (cũ: Phường B, Quận T), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 30/3/2017 và ngày 14/7/2017 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên Tòa nguyên đơn Hội N có ông V làm đại diện trình bày:

Nhà đất tọa lạc tại số 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 53,55,57 đường số M, Phường B, Quận T) và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 6,8,10 đường số H, Phường B, Quận T) là tài sản của Hội N.

Vào khoảng năm 1978 Hội N bổ nhiệm Mục sư B đến quản nhiệm Hội P. Ngày 10/5/2010 Hội N cách chức Mục sư Huỳnh Thiên Bửu theo Quyết định số 2816/2010/TLH-TT ngày 10/5/2010.

Hiện nay ông B cùng gia đình vẫn còn sinh sống và chưa bàn giao lại Nhà thờ và nhà đất tọa lạc tại 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 53,55,57 đường số M, Phường B, Quận T) và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 6,8,10 đường số H, Phường B, Quận T) cho Hội N.

Việc ông B mua lô đất số 10 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ: đường số H, Phường B, Quận T) của bà M là với tư cách là Hội P chứ không phải là tư cách cá nhân. Do đó, ông B cho rằng lô đất số 10 đường L phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ: đường số H, Phường B, Quận T) mà ông B mua của bà M là tài sản của vợ chồng ông B thì nguyên đơn không đồng ý.

Khi tiến hành xây dựng thì tất cả các tín hữu, những ân nhân tự nguyện đóng góp công góp sức để xây dựng nhà thờ. Sau khi nhà thờ hoàn thiện thì đây là tài sản chung của Hội N. Nên Hội N không đồng ý tính công sức của ông B; Theo như lời trình bày của ông B là có bỏ ra số tiền là 200.000.000 đồng để xây dựng nhà thờ năm 1999.

Nguyên đơn xác nhận hiện trạng nhà đất của Hội N trước năm 1996 gồm 05 lô (1193, 1194, 1195, 1200, 1201): nhà số 53,55,57 (mặt tiền hướng về

đường số M) và nhà số 6,8 (mặt tiền hướng về đường số H) Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện trạng nhà đất từ sau ngày 27/01/1996 cho đến nay gồm 06 lô: số 57 đường Đ (số cũ: 53,55,57 đường số M) Phường B, Quận T và số 8 đường L (số cũ: 6,8,10 đường số H), Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà thờ được xây dựng lại trên 06 lô đất trên vào năm 1999 và tồn tại cho đến nay.

Nguyên đơn thống nhất với Chứng thư thẩm định giá số 135/2024/06304/CT-TV ngày 13/9/2024 của Công ty V.

Nguyên đơn thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/9/2026.

Nay Hội N khởi kiện, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

(¹)Xác định Hội N là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà đất tọa lạc tại số 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 53,55,57 đường số M, Phường B, Quận T) và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 6,8,10 đường số H, Phường B, Quận T); Với diện tích đất là 269,4 m², diện tích sàn xây dựng là 529,2 m²; Thuộc tờ bản đồ số 294, tờ bản đồ địa chính phường C, Thành phố Hồ Chí Minh theo tài liệu chỉnh lý năm 2025 (theo tài liệu năm 2002 – Tờ bản đồ số 41, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh); Được thể hiện ở Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/9/2026.

(²)Buộc ông B cùng gia đình là bà N, bà TK, bà VK, bà HK giao trả cho Hội N nhà, đất tọa lạc tại số 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 53,55,57 đường số M, Phường B, Quận T) và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 6,8,10 đường số H, Phường B, Quận T).

Hội N xác nhận không có tranh chấp tài sản nào khác có trong phần đất tranh chấp trên.

Án phí và chi phí tố tụng thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tại các bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông B có ông K làm đại diện trình bày:

- Về sinh hoạt tôn giáo: Hội P sinh hoạt bình thường, ổn định và liên tục từ năm 1968, sau năm 1975 vẫn tiếp tục sinh hoạt ổn định không gián đoạn. Đến năm 1978 ông B nhận nhiệm vụ Chủ tọa Hội P. Do có sự bất đồng nên ngày 18/4/2010 có 260 tín đồ tại Hội P đã đồng ký tên đệ trình Thủ tướng Chính phủ xin tách khỏi Hội N và hoạt động độc lập. Trong khi chờ đợi Thủ tướng công nhận tư cách pháp nhân, chúng tôi tiếp tục sinh hoạt ổn định.

- Về nguồn gốc nhà, đất tọa lạc tại số 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 53,55,57 đường số M, Phường B, Quận T) và số 8 đường

L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 6,8,10 đường số H, Phường B, Quận T):

Ngày 10/5/1968 Tòa Đô Chánh chế độ cũ cấp cho tín đồ T tại khu vực P làm Giảng đường với diện tích 210 m² gồm có 5 lô, mỗi lô có diện tích là 3,5m x 12m. 5 lô đất số 1193, 1194, 1195, 1200, 1201 gồm: số nhà 53, 55, 57 nằm ở trên đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ: đường số M, Phường B, Quận T); 02 lô còn lại là số nhà 6 và 8 nằm ở đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ: đường số H, Phường B, Quận T). Khu vực P lúc đó đã có tín đồ nhưng chưa có Nhà thờ và mục sư.

Đến ngày 27/01/1996 ông B trực tiếp mua của bà M căn nhà số 10 đường L (cũ: đường số H, Phường B, Quận T); Hai bên có ký Hợp đồng mua bán nhà công chứng tại Văn phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh. Ông B xác nhận việc mua bán nhà đất nói trên giữa ông B và bà M, ông B không đại diện cho tư cách của Hội mà là tư cách cá nhân.

Đến năm 1999, Tín đồ tại Hội P cổ động thêm các ân nhân trong và ngoài nước dâng hiến để tái thiết Nhà thờ. Nhà thờ được xây dựng lại vào năm 1999 trên nền đất của 06 lô đất gồm: Nhà số 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 53,55,57 đường số M, Phường B, Quận T) và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 6,8,10 đường số H, Phường B, Quận T) và tồn tại cho đến nay. Tổng Liên hội Hội N không bỏ tiền mua đất và cất nhà thờ. Hội P cũng không quyên góp các chi hội trực thuộc Tổng Liên hội. Hội P đã sở hữu cơ sở tôn giáo này liên tục 54 năm.

Để có tiền xây dựng nhà thờ được hiện trạng 01 trệt, 01 lầu như hiện nay ông B đã huy động nguồn tiền từ các tín hữu P, nguồn tiền từ các mạnh thường quân. Tuy nhiên tại thời điểm xây dựng do thiếu tiền xây dựng nên không còn cách nào khác vợ chồng ông B phải tạm ứng số tiền 200.000.000 đồng để giải quyết việc xây dựng nhà thờ cho xong, có sự xác nhận của các thành viên Ban trị sự Hội P. Công sức đóng góp và dâng hiến cho nhà thờ của ông B khó có thể tính toán được. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét đến công sức và tiền bạc mà vợ chồng ông B tạm ứng là 200.000.000 đồng để xây dựng nhà, đất (nhà thờ) nói trên. Về tài chính của Hội Thánh P không có nhận bất cứ sự ủng hộ, hiến dâng tài chính nào từ các Chi hội trong Hội N.

Bị đơn xác nhận đã được Tòa án đã giải thích quy định pháp luật liên quan đến yêu cầu của bị đơn trong việc đề nghị Tòa án xem xét công sức đóng góp, số tiền 200.000.000 đồng và đối tượng được xem xét miễn giảm tạm ứng án phí và án phí. Tòa án có hỏi ông B về việc có yêu cầu phản tố nội dung trên hay không thì bị đơn xin xác nhận là không có làm đơn yêu cầu phản tố và đơn xem xét miễn giảm tạm ứng án phí và án phí.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là tài sản của tín hữu P và trong đó có 01 phần tài sản của ông B và bà N đã mua của bà M năm 1996. Nên

ông B không đồng ý giao cho Hội N nhà đất tọa lạc tại số 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 53,55,57 đường số M, Phường B, Quận T) và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 6,8,10 đường số H, Phường B, Quận T).

Bị đơn thống nhất với Chứng thư thẩm định giá số 135/2024/06304/CT-TV ngày 13/9/2024 của Công ty V.

Bị đơn thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/9/2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, bà TK, bà VK, bà HK: không đến toà làm việc, tuy nhiên có gửi cho Toà án Tờ khai ngày 25/9/2024: Nguyên gia đình tôi có mua hợp pháp căn nhà số 10 đường L (tên cũ là đường số H), Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Theo giấy Hợp đồng Công Chứng tại Phòng Công Chứng Nhà nước số H vào ngày 27/1/1996. Sau đó, gia đình chúng tôi tạm ứng 200.000.000 đồng (trị giá lúc đó là 40 cây vàng), để Hội P nơi chúng tôi sinh hoạt tôn giáo đủ tài chánh hoàn tất công tác xây dựng nhà thờ. Thử theo Văn bản ngày 19/12/2001 của đại diện Hội P gửi Tổng Liên Hội N, đề nghị hỗ trợ 200.000.000 đồng tiền nợ xây dựng; Tổ chức này nhận thư nhưng không có tiền hỗ trợ. Do tôi là N đau bệnh nhiều, nên bị đơn chúng tôi lập tờ trình để giao nộp và ủy quyền cho chồng, cha chúng tôi để tham gia tố tụng.

Kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

Ý kiến tranh luận của đại diện nguyên đơn: Căn cứ vào Công văn số 2661/UBND-TNMT ngày 24/9/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 685/BT-N2 ngày 22/5/2024 của Ban Tôn giáo thuộc Sở Nội vụ Thành phố Hồ Chí Minh; Danh sách cơ sở thờ tự của Hội N thì Hội P trực thuộc Hội N. Căn cứ vào Điều 53 của Hiến chương, nội quy của Hội N thì tất cả các bất động sản của Chi hội đều của giáo hội. Căn cứ vào Tờ khai sử dụng đất năm 1996 do ông B khai ngày 15/8/1996 thừa nhận nguồn gốc đất là của Giáo hội; Tờ đăng ký nhà - đất năm 1999 do ông B khai ngày 23/8/1999 cũng thừa nhận nguồn gốc tài sản là của giáo hội, ông B đứng tên kê khai với tư cách là người quản lý tôn giáo. Đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có cơ sở xác định Hội N là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà đất tọa lạc tại số 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; Chấp nhận yêu cầu của Hội N: Buộc ông B cùng gia đình là bà N, bà TK, bà VK, bà HK giao trả cho Hội N nhà, đất tọa lạc tại số 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ý kiến tranh luận của đại diện bị đơn: Cơ sở thờ phượng được hình thành từ năm 1968, bằng sự đóng góp công sức, tiền bạc của cộng đồng tín hữu Hội P. Ông B đã trực tiếp quản nhiệm từ năm 1978 đến nay, có đầy đủ giấy phép xây dựng, giấy đăng ký nhà đất, biên nhận dâng hiến. Vì vậy, đây là tài sản chung

của cộng đồng tín hữu, không phải tài sản của nguyên đơn. Cơ sở thờ phượng là loại tài sản đặc thù, không thể bị chuyển giao tùy tiện cho một tổ chức không trực tiếp tạo lập. Mặt khác, nguyên đơn không chứng minh được quyền sở hữu hợp pháp; Bị đơn có đầy đủ chứng cứ về nguồn gốc, chiếm hữu, sử dụng ngay tình và liên tục từ năm 1968 đến nay; Công chứng mua bán căn nhà số 10 Lê Quyên (1996); Cơ sở thờ phượng là tài sản đặc thù, gắn liền với cộng đồng tín hữu Hội P, không thể chia tách hoặc định đoạt ngoài tập thể này. Nay đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Công nhận quyền sử dụng, quản lý hợp pháp cơ sở thờ phượng thuộc về cộng đồng tín hữu Hội P do ông B quản nhiệm.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn và bị đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành chưa tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án: Căn cứ Quyết định số 15/QĐ-TGCP ngày 16/3/2001 về việc công nhận tư cách pháp nhân của Hội N và danh sách đính kèm quyết định; Công văn số 685 ngày 22/5/2024 của Ban Tôn giáo – Sở nội vụ Thành phố Hồ Chí Minh đính kèm danh sách cơ sở thờ tự Hội N. Do đó, có thể xác định Hội P là cơ sở trực thuộc Hội N và có cơ sở thờ tự tại số 57 đường M, Phường B, Quận T (nay là số 57 đường Đ). Văn bản số 4994 ngày 07/6/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trả lời công văn xác minh của Tòa án, đính kèm cung cấp các tài liệu liên quan tới nhà đất tranh chấp trong đó có: Tờ khai sử dụng đất ngày 15/8/1996 thể hiện nhà đất số 8 đường H, Phường B, Quận T là cơ sở của giáo hội; Tờ trình ngày 23/9/1996 thể hiện 38,85m² tại số 10 đường H, Phường B, Quận 8 là do ông B thay mặt Hội P thuộc Hội N đứng tên. Tờ trình này có chữ ký của ông B, có xác nhận của Hội N, có xác nhận của Ban Tôn giáo Quận 8; Bản kê khai nhà cửa ngày 21/12/1977 thể hiện số 6, 8 đường H Quận T là đất công. Văn bản số 1048 ngày 19/5/2023 của Ủy ban nhân dân Quận 8 trả lời xác minh của Tòa, đính kèm cung cấp các tài liệu liên quan tới nhà đất tranh chấp trong đó có: Tờ đăng ký nhà đất ngày 23/8/1999, thể hiện nhà đất số 6, 8, 10 đường H, Phường B, Quận T và số 53, 55, 57 đường M, Phường B, Quận T do chủ từ nhà thờ ông B, bà N đứng tên đăng ký theo uỷ quyền của Giáo hội (Giáo hội uỷ quyền cho người chủ nhà thờ đứng tên); Giấy phép tạm thời do Đô trưởng Sài Gòn lập ngày 10/5/1968 cấp cho mục sư T xây dựng nhà thờ; Nghị định 85 do Đô trưởng Sài Gòn lập tháng 3/1968 cấp cho mục sư T xây dựng nhà thờ. Từ các tài liệu liên quan đến nhà đất tranh chấp do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Quận 8 cung cấp như trên và nội dung công văn số 685 ngày 22/5/2024 của Ban tôn giáo – Sở nội vụ Thành phố Hồ Chí Minh có thể xác định: Nhà đất số 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (53, 55, 57 đường M, Phường B, Quận T), một phần số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 6,8 đường số H, Phường B, Quận T) là cơ sở thờ tự của

Hội P là cơ sở trực thuộc Hội N tồn tại từ trước năm 1975. Ông B cũng thừa nhận đây là tài sản được cấp cho Hội P năm 1968. Đối với một phần nhà đất số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 10 đường số H, Phường B, Quận 8) ông B trình bày do ông mua của bà M với tư cách cá nhân theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 27/1/1991 công chứng tại Văn phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy, Tờ trình ngày 23/9/1996 thể hiện 38,85m² tại số 10 đường H, Phường B, Quận T là do ông B thay mặt Hội P thuộc Hội N đứng tên. Tờ trình này có chữ ký của ông B, có xác nhận của Hội N, có xác nhận của Ban Tôn giáo Quận 8. Các tờ khai đăng ký đất đai sau năm 1996 cũng thể hiện nhà đất này là tài sản của giáo hội do ông B đăng ký thay dưới danh nghĩa chủ tự nhà thờ. Vì vậy, có căn cứ xác định một phần nhà đất số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của Hội P thuộc Hội N. Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết tranh chấp.

[1.1] Xét quan hệ pháp luật trong vụ án: Ngày 05/6/2017 và ngày 14/7/2017 Tòa án đã thụ lý vụ án xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và đòi tài sản*". Xét Đơn khởi kiện ngày 30/3/2017 và ngày 14/7/2017 của Hội N: ⁽¹⁾Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu công nhận nguyên đơn là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà. Bị đơn cho rằng nhà đất thuộc về các tín hữu và một phần của vợ chồng bị đơn. Như vậy ở đây có sự tồn tại tranh chấp về quyền sở hữu, xác định chủ thể có quyền sở hữu hợp pháp. ⁽²⁾Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả nhà. Trong trường hợp này việc đòi tài sản chỉ là hệ quả sau khi Tòa án đã xác định ai là chủ sở hữu hợp pháp. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất*"; Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tài sản tranh chấp là nhà, đất tọa lạc tại phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; Không có giấy chứng nhận, không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai năm 2013 và nguyên đơn lựa chọn khởi kiện tranh chấp đất đai tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh; Theo quy định tại các điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Luật 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, đối thoại tại Tòa án số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; Nghị quyết 81/2025UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Điều 5 của Nghị Quyết

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 Tòa án nhân dân.

[2] Xét bà N, bà VK, bà HK đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan. Do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên; Theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặt khác, bà TK có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ số 8 đường L, phường C (cũ: Phường B, Quận T), Thành phố Hồ Chí Minh; Tuy nhiên bà TK không thực tế cư ngụ tại địa chỉ trên. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bà TK không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về tư cách pháp nhân và hoạt động của cơ sở tôn giáo.

[3.1] Hội N được công nhận tư cách pháp nhân từ năm 2001; Theo Quyết định số 15/QĐ/TGCP ngày 16/3/2001 của Ban Tôn giáo Chính phủ.

[3.2] Tại Công văn số 2661/UBND-TNMT ngày 24/9/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và Công văn số 869/UBND-KTHTĐT ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: *“Hội P thành lập khoảng năm 1965. Sau ngày 30 tháng 4 năm 1975 vẫn tiếp tục hoạt động thuộc Hội N do ông B làm mục sư quản nhiệm. Đến ngày 26 tháng 5 năm 2010 thì Tổng Liên hội Hội N có thông báo số 2816a/2010/TLH-TT về việc kỷ luật cách chức Mục sư của ông B về tội bắt phục tùng. Ngày 12 tháng 10 năm 2010, Tổng liên hội N có văn bản số 28186/2010/TLH-TT để thông báo ngày 24 tháng 10 năm 2010 sẽ tiến hành công bố Quyết định kỷ luật và tiếp nhận cơ sở của Giáo hội là nhà thờ và tư thất của Chi hội P (tại số 57 đường M và số 8 đường H Phường B Quận T). Tuy nhiên, Tổng Liên hội không thể tiến hành sự việc trên do ông B và một số tín hữu phản kháng và đóng cửa nhà thờ. Đến nay ông B vẫn còn sinh hoạt và cư ngụ tại Hội P Phường B Quận T mặc dù không được sự công nhận của Hội và chính quyền các cấp...”*

Như vậy, tại các công văn trên đều xác định Hội P được thành lập từ khoảng năm 1965, sau năm 1975 thuộc Hội N do ông B làm mục sư quản nhiệm. Ngày 10/5/2010 Hội N cách chức Mục sư B nhưng đến nay ông B không bàn giao cơ sở.

[3.3] Tại Công văn số 685/BT-N2 ngày 22/5/2024 của Ban Tôn giáo thuộc Sở Nội vụ Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung:

“1. Sau khi làm việc với Ban Tôn giáo Thành phố, mục sư B trình bày: Nguồn gốc tạo lập và quá trình hoạt động của Hội P thuộc N có từ năm 1968 do tín hữu quyên góp tài chính dân chúng hiến tạo lập. Năm 1978, mục sư B được bổ nhiệm làm quản nhiệm Hội P, số 57 đường D (số cũ đường số M), Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh...”

2. Từ năm 2010 cho đến nay, Hội P là tổ chức tôn giáo trực thuộc Hội N. Hiện Hội vẫn sinh hoạt, hoạt động tôn giáo do mục sư B làm quản nhiệm. Hội N chỉ khai trừ, kỷ luật cá nhân mục sư B; không đăng ký giải thể Hội P với cơ quan nhà nước có thẩm quyền...”.

Như vậy, tại Công văn số 685/BT-N2 ngày 22/5/2024 của Ban Tôn giáo thuộc Sở Nội vụ Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác định Hội P là tổ chức tôn giáo trực thuộc Hội N. Ông B bị kỷ luật cá nhân, Hội P chưa bị giải thể theo quy định pháp luật. Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 3 của Pháp lệnh số 21/2004/PL-UBTVQH11 ngày 18/6/2004 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Tín ngưỡng, Tôn giáo, thì Hội P là đơn vị cơ sở của tổ chức tôn giáo được công nhận là Hội N.

[3.4] Các sự kiện pháp lý xảy ra trong giai đoạn năm 1968 – 2010, tranh chấp phát sinh vào năm 2017; Thì theo quy định của pháp luật có hiệu lực vào năm 2017 về quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất cũng như về Tín ngưỡng, Tôn giáo; Sẽ được điều chỉnh bởi Bộ luật dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 21/2004/PL-UBTVQH11 ngày 18/6/2004 về Tín ngưỡng, Tôn giáo để xem xét giải quyết.

Tại khoản 3 và khoản 4 Điều 3 của Pháp lệnh của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 21/2004/PL-UBTVQH11 ngày 18/6/2004 về Tín ngưỡng, Tôn giáo quy định:

“3. Tổ chức tôn giáo là tập hợp những người cùng tin theo một hệ thống giáo lý, giáo luật, lễ nghi và tổ chức theo một cơ cấu nhất định được Nhà nước công nhận.

4. Tổ chức tôn giáo cơ sở là đơn vị cơ sở của tổ chức tôn giáo bao gồm ban hộ tự hoặc ban quản trị chùa của đạo Phật, giáo xứ của đạo Công giáo, chi hội của đạo Tin lành, họ đạo của đạo Cao đài, ban trị sự xã, phường, thị trấn của Phật giáo Hoà hảo và đơn vị cơ sở của tổ chức tôn giáo khác”.

[4] Theo các tài liệu, nhà đất có sự thay đổi tên gọi, địa chỉ qua các thời kỳ từ năm 1968 cho đến nay.

STT Năm	1	2	3	4	5	6
Năm 1968	Lô 1193	Lô 1194	Lô 1195	Lô 1200	Lô 1201	
Năm 1996	Nhà số 53 đường số M, Phường B, Quận T	Nhà số 55 đường số M, Phường B, Quận T	Nhà số 57 đường số M, Phường B, Quận T	Nhà đường số H, Phường B, Quận T	Nhà số 8 đường số M, Phường B, Quận T	Nhà số 6 đường số H, Phường B, Quận T
Trước ngày 01/7/2025	Nhà số 57 đường Đ, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh			Nhà số 8 đường L, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh		

Hiện nay	Nhà số 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh	Nhà số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh
-----------------	--	---

[5] Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất tọa lạc tại số 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5.1] Tại Văn bản số 85 của Đô Trưởng Sài Gòn tháng 03/1968; Giấy phép tạm thời ngày 10/5/1968, về việc Đô Thành Sài Gòn cấp Giấy phép tạm thời dựng cất một giảng đường và phòng đọc sách một tầng lầu bằng gạch trên công sản Đô Thành B.K.79, 80 và 81 “Chợ Lớn Kinh đôi”, tại Bến P. Đây là giấy phép tạm thời, cho phép xây dựng và sử dụng cho mục đích tôn giáo, cụ thể là xây dựng giảng đường và phòng đọc sách. Như vậy nguồn gốc sử dụng đất ban đầu gồm các Lô: 1193, 1194, 1195 (mặt tiền hướng về đường số M) và Lô 1200, 1201 (mặt tiền hướng về đường số H) là để phục vụ cho mục đích tôn giáo.

[5.2] Tại Bản vẽ của Sở Thiết kế tỷ lệ 1/1000 ngày 06/4/1968 có thể hiện vị trí phân đất BK số 79-80-81 Chợ Lớn Kinh đôi gồm các Lô: 1193, 1194, 1195 (mặt tiền hướng về đường số M) và Lô 1200, 1201 (mặt tiền hướng về đường số H). Như vậy khu đất này có diện tích và ranh giới rõ ràng được sử dụng từ năm 1968.

[5.3] Tại Hợp đồng mua bán nhà số 463/HĐ-MBN ký giữa bà M và ông B tại Phòng Công chứng Nhà nước số H Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/01/1996 giữa bà M và ông B, có thể hiện nội dung: *Bên A là bà M bán cho bên B là ông B căn nhà số 10 đường H, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Nhà cấp 3, diện tích toàn bộ khuôn viên 3,5 m x 11,1 m; Diện tích xây dựng: 38,85 m²; Phạm vi lộ giới: 3,5 m x 4,2 m = 14,7 m².*

[5.4] Tại Tờ khai sử dụng đất năm 1996 do ông B khai ngày 15/8/1996 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân ngày 24/9/1996), tại phần nội dung kê khai có viết/ghi (trích dẫn một số nội dung):

- 1. Tên tổ chức: **Hội N.**
- 2. Loại tổ chức: **tổ chức tôn giáo.**
- 3. Cấp quản lý: **Địa hạt Đông Nam Bộ.**
- 4. Địa chỉ khu đất đang sử dụng: **8 đường H, P B, QT, TP.HCM**
- 5. Tổng diện tích đất đang quản lý, sử dụng: **241,5 m², từ năm 1968.**
- 6.7. Nguồn gốc khác: **cơ sở giáo hội 241,5 m²;**

Tại Tờ khai sử dụng đất năm 1996 có sơ đồ khu đất thể hiện vị trí nhà số 53,55,57 (mặt tiền hướng về đường số M) và nhà số 6,8,10 (mặt tiền hướng về đường số H) Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5.5] Tại Tờ đăng ký nhà - đất năm 1999 do ông B khai ngày 23/8/1999 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân ngày 22/10/1999), tại phần nội dung kê khai có viết/ghi (trích dẫn một số nội dung):

- Nếu người (hoặc tổ chức) đăng ký không phải là chủ sở hữu, chủ sử dụng đất là: **B, N.**

- Lý do chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà, đất không đứng ra đăng ký: **vì Giáo Hội uỷ quyền cho chủ trì nhà thờ đứng tên.**

- Người đăng ký đứng tên với tư cách là: **Quản lý cơ sở tôn giáo.**

- Đặc điểm thửa đất: Diện tích toàn bộ khuôn viên: **305.325 m²**; Mục đích sử dụng đất: **Đế ở**; Mục đích sử dụng: **Nhà thờ.**

- Đặc điểm căn nhà: Loại nhà **cấp 2**; Số tầng: **1**; Tổng diện tích sàn xây dựng: **263,925 m²**; Kết cấu: **Tường gạch, cột đúc, dầm đúc, sàn gạch hoa, mái bê tông.**

- Quá trình tạo lập hoặc sử dụng nhà, đất: Nguồn gốc nhà đất do đâu mà có: **Tài sản giáo hội**; Ngày, tháng, năm nào: **tháng 3/1968.**

[5.6] Xét Hợp đồng mua bán nhà số 463/HĐ-MBN ký ngày 27/01/1996; Tờ khai sử dụng đất năm 1996 ngày 15/8/1996 và Tờ đăng ký nhà - đất năm 1999 ngày 23/8/1999 do ông B khai, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.6.1] Ngày 27/01/1996 bà M và ông B ký Hợp đồng mua bán nhà số 463/HĐ-MBN. Đến ngày 15/8/1996 tại Tờ khai sử dụng đất năm 1996 (có thể vị trí khu đất) và ngày 23/8/1999 tại Tờ đăng ký nhà - đất năm 1999 ông B đã kê khai tổng diện tích đất mà Hội N đang quản lý, sử dụng trong đó có phần diện tích nhà đất tọa lạc tại số 10 đường M, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được xác lập thông qua Hợp đồng mua bán nhà số 463/HĐ-MBN ký ngày 27/01/1996 và phần diện tích mà tổ chức tôn giáo đã quản lý, sử dụng trước năm 1996.

[5.6.2] Ngoài ra, Tại Tờ trình ngày 23/9/1996 của ông B gửi cho Ban Tôn giáo Quận 8, có nội dung: “...nguyên trước đây, cơ sở nhà thờ tại P tọa lạc trên tất cả 05 lô đất. Sau này, Hội có mua thêm 1 căn nhà (lô đất thứ 6) để trong tương lai có thể xây dựng nhà thờ mới hình chữ nhật (thay vì chữ L như hiện nay). Tất cả bất động sản trên đây đều là tài sản chung của giáo hội...”. Như vậy việc ông B ký Hợp đồng mua bán nhà với bà M nhằm mục đích là để tương lai có thể xây dựng nhà thờ và thừa nhận đây là tài sản của giáo hội.

[5.6.3] Trong các lần kê khai về việc sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền ông B đều nhận mình là đại diện và khai báo nhà đất trên thuộc về cơ sở tôn giáo. Lúc này ông B vẫn là mục sư - Chủ tọa Hội P. Chứng tỏ tại thời điểm đó ông B đã nhận thức rằng toàn bộ khu đất tọa lạc tại số 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; Là tài sản chung của Hội N, chứ không phải của riêng của ông B và

bà N. Như vậy ông B đã thực hiện các giao dịch và kê khai với tư cách là người đại diện, là người quản lý cơ sở tôn giáo.

Tại khoản 1 Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Đại diện là việc cá nhân, pháp nhân (sau đây gọi chung là người đại diện) nhân danh và vì lợi ích của cá nhân hoặc pháp nhân khác (sau đây gọi chung là người được đại diện) xác lập, thực hiện giao dịch dân sự”.

Tại Điều 135 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định căn cứ xác lập quyền đại diện: “Quyền đại diện được xác lập theo ủy quyền giữa người được đại diện và người đại diện (sau đây gọi là đại diện theo ủy quyền); theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo điều lệ của pháp nhân hoặc theo quy định của pháp luật (sau đây gọi chung là đại diện theo pháp luật)”.

[6] Mặt khác, bà N chỉ có đưa ra ý kiến cho rằng đây là tài sản chung của bà N và ông B nhưng không có cung cấp bất kỳ chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở.

[7] Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận hiện trạng nhà đất trước ngày 27/01/1996 gồm 05 lô (1193, 1194, 1195, 1200, 1201): nhà số 53,55,57 (mặt tiền hướng về đường số M) và nhà số 6 và số 8 (mặt tiền hướng về đường số H). Hiện trạng nhà đất từ sau ngày 27/01/1996 cho đến nay gồm 06 lô: số 57 đường Đ (số cũ: 53,55,57 đường số M, Phường B, Quận T) và số 8 đường L (số cũ: 6,8,10 đường số H, Phường B, Quận T), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà thờ được xây dựng lại trên 06 lô đất nêu trên vào năm 1999 và tồn tại cho đến nay.

[8] Xét ý kiến của ông B về việc đề nghị Tòa án xem xét đến công sức đóng góp của ông B và tiền bạc mà vợ chồng ông B, bà N tạm ứng là 200.000.000 đồng để xây dựng nhà, đất (nhà thờ).

[8.1] Ông B làm quản nhiệm Hội P từ năm 1978, tại thời điểm đó chỉ có một giảng đường và phòng đọc sách một tầng lầu bằng gạch được xây trên Công sản Đô Thành BK số 79-80-81 Chợ Lớn Kinh đô, tại Bến P. Đến năm 1996 diện tích được mở rộng do nhận chuyển nhượng thêm 01 lô đất liền kề. Đến năm 1999 toàn bộ diện tích đất tọa lạc tại số 57 đường Đ g và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh được xây dựng làm nhà thờ với kết cấu nhà: tường gạch, cột bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, 02 tầng. Việc ông B thừa nhận kinh phí xây dựng nhà thờ năm 1999 là huy động nguồn tiền từ các tín hữu P, các mạnh thường quân. Tuy nhiên không thể phủ nhận công sức đóng góp của ông B trong việc quản lý, phát triển và tôn tạo nhà, đất tọa lạc tại số 57 đường Đ và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh từ thời điểm tiếp quản, quản nhiệm Hội P năm 1978 cho đến trước ngày 10/5/2010.

[8.2] Việc ông B không làm đơn khởi kiện yêu cầu phản tố, bà N không làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đối với phần công sức đóng góp và khoản tiền 200.000.000 đồng mà ông B, bà N trình bày đã tạm ứng để xây dựng nhà

thời. Nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Ông B, bà N có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự độc lập khác nếu thấy cần thiết.

Tại Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định thủ tục yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập: *“Thủ tục yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập được thực hiện theo quy định của Bộ luật này về thủ tục khởi kiện của nguyên đơn”*.

[9] Về giá trị tài sản tranh chấp: nguyên đơn và bị đơn thống nhất với kết quả Chứng thư thẩm định giá số 135/2024/06304/CT-TV ngày 13/9/2024. Chứng thư thẩm định giá xác định giá trị tài sản thẩm định giá:

- Một phần nhà số 57 đường Đ (cũ: đường số M, Phường B, Quận T) và số 8 đường L (cũ: đường số H, Phường B, Quận T), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (Khu A được thể hiện trên bản đồ hiện trạng nhà đất):

Giá trị quyền sử dụng đất: 135.915.544 đồng/m².

Giá trị công trình xây dựng trên đất: 8.918.397 đồng/m².

- Một phần nhà số 57 đường Đ (cũ: đường số M, Phường B, Quận T) và số 8 đường L (cũ: đường số H, Phường B, Quận T), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (Khu B được thể hiện trên bản đồ hiện trạng nhà đất):

Giá trị quyền sử dụng đất: 128.889.627 đồng/m².

Giá trị công trình xây dựng trên đất: 8.918.397 đồng/m².

[10] Hiện trạng sử dụng nhà, đất tọa lạc tại số 57 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[10.1] Tại Công văn số 869/UBND-KTHTĐT ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: *“...Nhà, đất số 57 đường số M (đường Đ) và số 8 số 12 (đường L), (phường B, Quận T cũ), quy hoạch đất dân cư hiện hữu và phần còn lại thuộc đất giao thông, đường Đ và đường L có lộ giới 14m...”*.

[10.2] Tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/9/2025, thể hiện:

Khu đất diện tích là 306.7m², gồm:

Phạm lộ giới là 37.3m² (Khu A: 33.4m², Khu B: 3.9m²);

Không phạm lộ giới là 269.4m² (Khu A: 234.5m², Khu B: 34.9m²).

[10.3] Tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/9/2025, thể hiện:

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng: 572.1m², gồm:

Khu A: 498.0m² (Tầng 1: 241.1m², Tầng 2: 256.9m²);

Khu B: 35.5m² (Tầng 1: 241.1m², Tầng 2: 38.5m²);

- Diện tích sàn xây dựng không phù hợp quy hoạch: 42.9m²

Khu A: 35.3m² (Tầng 1: 12.9m², Tầng 2: 22.4m²)

Khu B: 7.6m² (Tầng 1: 3.9m², Tầng 2: 3.7m²)

[10.4] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2024 ghi nhận hiện trạng thực tế nhà đất nói trên: Mặt tiền phía trước có bảng hiệu mang tên “Hội P”; Kết cấu nhà: 02 tầng, tường gạch, cột đúc, đà đúc, sàn gạch hoa, mái tôn, trần Thạch cao; Tầng trệt: sử dụng sinh hoạt chung; Tầng 1: sử dụng làm nhà thờ; Những người đang cư trú tại nhà đất nói trên gồm: Ông B, bà N, bà TK (có hộ khẩu nhưng không thực tế cư trú tại địa chỉ trên), bà VK, bà HK.

[11] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[11.1] Căn cứ vào quá trình sử dụng đất liên tục từ năm 1968 đến nay, mục đích sử dụng rõ ràng là để sinh hoạt tôn giáo, do đó có đủ cơ sở xác định:

Hội N được quyền sử dụng đất với diện tích 269.4m² và được quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất với tổng diện tích sàn xây dựng là 529.2m²; Thuộc tờ bản đồ số 294, Bản đồ địa chính phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh theo tài liệu chính lý năm 2025 (theo tài liệu năm 2002 – Tờ bản đồ số 41, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh); Tọa lạc tại số 57 đường Đ và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; Theo Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/9/2025; Theo quy định tại khoản 9 Điều 3, khoản 1 Điều 159 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 21 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Tại khoản 1 Điều 159 của Luật đất đai năm 2013 quy định đất cơ sở tôn giáo: “*Đất cơ sở tôn giáo gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm Phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động*”.

[11.2] Đối với phần diện tích 37.3m² đất nằm trong quy hoạch giao thông và 42.9m² diện tích sàn xây dựng không phù hợp quy hoạch, Hội đồng xét xử xét thấy: Đây là phần diện tích không đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng theo quy định pháp luật, do nằm trong khu vực quy hoạch và không phù hợp với quy hoạch xây dựng. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành quyết định thu hồi đất hoặc xử lý vi phạm đối với công trình xây dựng. Để bảo đảm ổn định trong quản lý và tránh phát sinh tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy cần giao tạm thời cho Hội N tiếp tục sử dụng phần đất và công trình nói trên, cho đến khi có quyết định xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc sử dụng tạm thời không làm phát sinh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu hợp pháp. Nguyên đơn có trách

nhiệm chấp hành quyết định thu hồi, xử lý vi phạm nếu có theo đúng quy định của pháp luật.

[11.3] Do ông B không còn là đại diện của Hội N cũng như quản nhiệm Hội P. Nên ông B, bà N, bà VK, bà HK phải có trách nhiệm bàn giao toàn bộ đất và công trình trên đất tọa lạc tại 57 đường Đ và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh cho Hội N trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; Theo Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/9/2025.

[12] Xét án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác.

[12.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tòa án đã giải thích quy định pháp luật về việc thủ tục miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí cho ông B, tuy nhiên ông B không làm đơn đề nghị miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí cho Tòa án. Nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận¹.

Phần diện tích đất và công trình mà Tòa án tuyên giao tạm thời không tính là phần yêu cầu được chấp nhận. Do đó, không làm phát sinh nghĩa vụ án phí đối với bị đơn.

Hội N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà N, bà VK, bà HK không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của 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.

[12.2] Về chi phí tố tụng khác.

Hội N đã tạm ứng chi phí tổng tụng là 58.656.375 đồng, bao gồm: Chi xem xét, thẩm định tại chỗ theo Phiếu thu ghi ngày 23/02/2022 và ngày 09/7/2024; Chi phí thẩm định giá tài sản theo Phiếu thu số: 0002539 lập ngày 25/4/2019 và Phiếu thu số: 001463 lập ngày 13/9/2024 của Công ty V; Chi phí đo đạc, bản đồ theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0041071 lập ngày 11/01/2018 và Hóa đơn giá trị gia tăng số 73 lập ngày 13/02/2025.

Tổng cộng chi phí tố tụng là 58.656.375 đồng ông B phải chịu. Do Hội N đã tạm ứng chi phí tố tụng trên nên ông B có trách nhiệm hoàn trả cho Hội N số tiền là 58.656.375 đồng; Theo quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

¹Giá trị QSD đất đối với khu đất diện tích 269.4m² là 36.370.443.050 đồng; Trong đó: Khu A: 234.5m² x 135.915.544 đồng/m² = 31.872.195.068 đồng; Khu B: 34.9m² x 128.889.627 đồng/m² = 4.498.247.982 đồng(1).

Giá trị công trình xây dựng trên đất với diện tích 529.2 m² là 4.719.615.691 đồng; Trong đó: Khu A: 462.7 m² x 8.918.397 đồng/m² = 4.126.542.292 đồng; Khu B: 66.5m² x 8.918.397 đồng/m² = 593.073.400 đồng(2).

Tổng cộng: (1) + (2) = 41.090.058.741 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 202, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 74, khoản 1 Điều 134, Điều 135 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 3, Điều 100, khoản 1 Điều 159, điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 21 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ vào khoản 3 và khoản 4 Điều 3 của Pháp lệnh của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 21/2004/PL-UBTVQH11 ngày 18/6/2004 về Tín ngưỡng, Tôn giáo;

Căn cứ vào Luật 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, đối thoại tại Tòa án số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

Căn cứ vào Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;

Căn cứ vào Điều 5 của Nghị Quyết 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 Tòa án nhân dân.

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Căn cứ vào 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hội N.

1.1. Hội N được quyền sử dụng đất với diện tích 269.4m² và được quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất với tổng diện tích sàn xây dựng là 529.2m²; Thuộc tờ bản đồ số 294, Bản đồ địa chính phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ

Chí Minh theo tài liệu chỉnh lý năm 2025 (theo tài liệu năm 2002 – Tờ bản đồ số 41, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh); Tọa lạc tại số 57 đường Đ và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; Theo Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/9/2025.

1.2. Giao tạm thời cho Hội N tiếp tục sử dụng phần diện tích đất là 37.3m² nằm trong quy hoạch giao thông và diện tích sàn xây dựng là 42.9m² không phù hợp quy hoạch cho đến khi có quyết định thu hồi, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc sử dụng tạm thời không làm phát sinh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu hợp pháp; Hội N có trách nhiệm chấp hành nghiêm các quyết định của cơ quan có thẩm quyền khi được ban hành.

1.3. Buộc B, bà N, bà VK, bà HK phải có trách nhiệm bàn giao toàn bộ đất và công trình trên đất tọa lạc tại 57 đường Đ và số 8 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh cho Hội N trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; Theo Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/9/2025.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác.

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm.

Ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 149.090.058 (Một trăm bốn mươi chín triệu không trăm chín mươi ngàn không trăm năm mươi tám) đồng, nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Phần diện tích đất và công trình mà Tòa án tuyên giao tạm thời không tính là phần yêu cầu được chấp nhận. Do đó, không làm phát sinh nghĩa vụ án phí đối với bị đơn.

Bà N, bà VK, bà HK không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hội N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hội N được hoàn lại số tiền đã nộp là 41.300.000 (Bốn mươi một triệu ba trăm ngàn) đồng. Trong đó: số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027388 ngày 01/6/2017 và số tiền 41.000.000 (Bốn mươi một triệu) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013136 ngày 25/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền

2.2. Chi phí tố tụng gồm: Chi xem xét, thẩm định tại chỗ; Chi phí thẩm định giá tài sản; Chi phí đo đạc, bản đồ tổng số tiền là 58.656.375 (Năm mươi tám triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn ba trăm bảy mươi lăm) đồng ông B chịu. Do Hội N đã tạm ứng chi phí tố tụng trên nên ông B có trách nhiệm hoàn trả cho Hội N số tiền là 58.656.375 (Năm mươi tám triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn ba trăm bảy mươi lăm) đồng.

3. Quyền khởi kiện vụ án khác: Đối với phần công sức đóng góp và khoản tiền 200.000.000 đồng mà ông B, bà N trình bày đã tạm ứng để xây dựng nhà thờ. Hội đồng xét xử không xem xét do không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập. Ông B, bà N có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự độc lập khác nếu thấy cần thiết.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. 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 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.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng 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 được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND KV 10 – TP. HCM;
- THA DS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Cửu Thị Mẫn