

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 260/2026/DS-PT

Ngày: 10-4-2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu tháo dỡ công trình gắn liền với
đất và yêu cầu thanh toán giá trị công
trình trên đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 162/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026, về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình gắn liền với đất và yêu cầu thanh toán giá trị công trình trên đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 253/2026/QĐ-PT ngày 20/3/2026, giữa các đương sự.

- Nguyên đơn: Trung tâm Đ1 (tên cũ là Trung tâm Đ1); địa chỉ: đường H, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: đường H, khu phố E, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai);

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công Đ - Chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1983; địa chỉ: Tòa nhà E, Chung cư N xã H, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai (Theo Giấy ủy quyền số 05/GUQ ngày 07/4/2026). Vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Phan Văn Q, sinh năm 1953 và bà Đỗ Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ: Khu tập thể T lái xe loại 1 Đồng Nai, đường H, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai. Ông Q, bà H có mặt.

Người kháng cáo: Ông Phạm Văn Q1 và bà Đỗ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Trung tâm Đ1, nay là Trung tâm Đ1 (sau đây gọi tắt là Trung tâm) được thành lập trên cơ sở tổ chức lại Trường T2 (trước đây là Trường T2). Trụ sở chính đặt tại thửa đất số 30a (số thửa mới 30) tờ bản đồ số 3, phường B, thành phố B, Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Trụ sở trên được hình thành từ năm 1977 khi UBND tỉnh Đ cho thành lập T dạy lái xe máy công trình, năm 1998 được Thủ tướng Chính phủ giao đất theo Quyết định số: 1109/QĐ-TTg ngày 10/12/1998 cho Trường T2.

Năm 2004, Sở Tài chính tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền quản lý, sử dụng nhà đất thuộc trụ sở làm việc thuộc sở hữu nhà nước tại các cơ quan hành chính sự nghiệp có số vào sổ T36.022/1486 ngày 26/6/2004.

Từ năm 1997-2002, một số cán bộ, nhân viên nhà trường đã mượn đất của nhà trường để tạm thời giải quyết khó khăn về nhà ở và được lãnh đạo nhà trường thời điểm đó là ông Nguyễn Văn T1 (hiệu trưởng) đồng ý miệng, trong số đó có bà Đỗ Thị H và ông Phan Văn Q, hiện tại hiện bà H, ông Q đã sử dụng đất của Trung tâm với diện tích khoảng 100m², trên đất bà H, ông Q xây dựng một nhà cấp 4 kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch diện tích khoảng 80m², trên thửa đất số 30a (số thửa mới 30) tờ bản đồ số 3, phường B, Tp ., Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) diện tích còn lại bà H, ông Q dùng làm sân nhà.

Thời gian qua, thực hiện chỉ đạo của HĐND và UBND tỉnh trong việc sử dụng và quản lý đất công, Trung tâm đã nhiều lần làm việc với các hộ dân đang ở trên đất của Trung tâm trong đó có bà H, ông Q để tự giải tỏa mặt bằng trả lại phần đất đã mượn, nhưng không chấp hành.

Quá trình làm việc bà H, ông Q có ý kiến đề nghị xem xét hóa giá bán phần đất đã cất nhà ở thuộc đất của Trung tâm cho để ổn định cuộc sống hoặc hỗ trợ kinh phí xây dựng, di dời. Tuy nhiên tại văn bản số: 15384/UBND-KTN ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Đ về việc xử lý đất đai tại Trung tâm đào tạo và sát hạch lái xe loại 1 Đồng Nai tại phường B, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã chỉ đạo: “... tiếp tục vận động thuyết phục các tổ chức, cá nhân tháo dỡ công trình, bàn giao đất cho Trung tâm Đ1 và Sát hạch lái xe loại 1 Đồng Nai quản lý sử dụng trước 15/01/2022. Sau thời điểm nêu trên, các tổ chức cá nhân không chấp hành tháo dỡ công trình, bàn giao đất, yêu cầu Trung tâm Đ1 và Sát hạch lái xe loại 1 Đồng Nai khởi kiện vụ việc ra Tòa án nhân dân xử lý theo đúng quy định...”;

Ngày 21/02/2022, UBND tỉnh Đ tiếp tục ban hành Văn bản số: 1739/UBND-KTN về việc xử lý kiến nghị hỗ trợ kinh phí di dời đối với các hộ dân đang sử dụng đất tại Trung tâm Đ1 và Sát hạch lái xe loại 1 có nội dung như sau: “Việc kiến nghị

hóa giá nhà, đất hoặc hỗ trợ kinh phí xây dựng, di dời các hộ dân đang sử dụng đất "công" đã giao Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe loại 1 sử dụng là không phù hợp quy định pháp luật đất đai năm 2013; Yêu cầu Sở G thực hiện nghiêm chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 15384/UBND-KTN ngày 10/12/2021”;

Trung tâm đã nhiều lần vận động và ra thông báo đề nghị bà H, ông Q tháo dỡ, di dời để trả lại đất cho Trung tâm nhưng ông bà không thực hiện;

Ngày 28/7/2022 và ngày 09/9/2022, Ủy ban nhân dân phường B đã tiến hành hòa giải giữa Trung tâm và người dân nhưng không hòa giải thành;

Vì vậy, nay Trung tâm yêu cầu Tòa án buộc bà Đỗ Thị H, ông Phan Văn Q tháo dỡ căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất và bàn giao lại diện tích đất 100m² cho Trung tâm theo quy định pháp luật. Giá trị tạm tính đối với tài sản yêu cầu tháo dỡ là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng); Giá trị tạm tính đối với diện tích 100m² yêu cầu thu hồi là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2022 nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Phan Văn Q, sinh năm 1953 và bà Đỗ Thị H sinh năm 1957 tháo dỡ căn nhà trên đất và bàn giao lại diện tích đất 100m² cho nguyên đơn theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo bản trích lục bản đồ địa chính số 3060/2025 ngày 05/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B1 phát hành thì diện tích đất thực tế mà ông Q bà H đang sử dụng là 176,5m², nên nguyên đơn yêu cầu ông Q bà H phải trả lại diện tích đất 176,5m² cho nguyên đơn;

Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán số tiền 97.216.000 đồng là giá trị công trình trên đất cho bị đơn.

Về bản trích lục bản đồ địa chính số 3060/2025 ngày 05/6/2025; chứng thư thẩm định giá số 009/2025/0625, ngày 25/6/2025 do Công ty cổ phần T3 phát hành, nguyên đơn đã được Tòa án tổng đạt theo đúng quy định và nguyên đơn thống nhất với 02 văn bản này.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:*

Vào cuối năm 2001, nhu cầu nhà ở của một số giáo viên và cán bộ công nhân viên nhà trường gặp rất nhiều khó khăn. Do vậy, Công đoàn và tập thể giáo viên đã có kiến nghị với Chi bộ và Ban giám hiệu nhà trường xem xét nhu cầu thực tế của cán bộ công nhân viên có đơn xin cấp nền nhà của từng gia đình một, và có cử cán bộ của T khảo sát đo đạc lên quy hoạch tổng thể, thiết kế bản vẽ và xét duyệt. Ông bà và một số gia đình khác cũng được B giám hiệu xét duyệt một nền nhà.

Theo tinh thần đó, ông bà có san bằng lấp trũng để có được một nền nhà, đây là đất bỏ hoang, cỏ mọc um tùm cao hơn 1 mét, địa hình lồi lõm, nhiều đồi đá, nhiều chỗ trũng thấp sâu. Gia đình ông bà đã xây được căn nhà cấp 4, đầu tư điện nước,

cây xanh phục vụ cho sinh hoạt gia đình đỡ gặp khó khăn, và hy vọng khu đất đó nằm trong đất của khu tập thể nhà trường sẽ được nhà nước hóa giá để các anh chị em cán bộ công nhân viên khi tuổi già hưu trí có nơi yên tĩnh chăm sóc sức khỏe.

Tuy nhiên, những năm gần đây, ý kiến của lãnh đạo mới lại muốn lấy lại khu đất ông bà khai thác và chăm sóc hơn 20 năm nay. Ông bà xin khẳng định, đất ông bà đang ở là có sự đồng ý của Chi bộ và B giám hiệu, chứ không phải ông bà tự lấn chiếm, vì đây là đất trong khuôn viên của trường. Về nguyện vọng, nếu nhà trường lấy đất lại để phục vụ mục đích công ích thì gia đình hoàn toàn ủng hộ chủ trương chung. Tuy nhiên, cũng như mọi công dân khác cư ngụ trong vùng, khi nhà nước cần dùng đất công vì mục đích lớn phải cưỡng chế di dời thì công dân vẫn được hỗ trợ kinh phí, phương tiện di dời và một số nơi còn giải quyết 1 nền nhà tái định cư. Hiện nay nhà đất trên chỉ có bà H và ông Q sinh sống, ngoài ra không còn ai khác.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà đồng ý tháo dỡ căn nhà và trả lại diện tích đất cho Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe loại 1 Đồng Nai. Ngoài ra, ông bà yêu cầu Trung tâm Đ1 và Sát hạch lái xe loại 1 Đồng Nai thanh toán giá trị công trình trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 009/2025/062509/BC ngày 25/6/2025 do Công ty Cổ phần T3 thực hiện, với giá trị là 97.216.000 đồng (Chín mươi bảy triệu hai trăm mười sáu nghìn).

Về bản trích lục bản đồ địa chính số 3060/2025 ngày 05/6/2025; chứng thư thẩm định giá số 009/2025/0625, ngày 25/6/2025 do Công ty cổ phần T3 phát hành ông bà thống nhất với 02 văn bản này.

Về chi phí tố tụng: ông bà không đồng ý chịu chi phí sao lục hồ sơ, đo vẽ và thẩm định giá.

Về án phí: bà Đỗ Thị H và ông Phan Văn Q có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí và án phí.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2025/DS-ST ngày 28/8/2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tuyên xử:*

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 165; Điều 203; Điều 220; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 264; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 6; Điều 79 Luật đất đai năm 1993;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trung tâm Đ1 (tên cũ là Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe loại 1 Đồng Nai) đối với bà Đỗ Thị H và ông Phan Văn Q về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình gắn liền với đất, yêu cầu thanh toán công trình trên đất*”.

Công nhận sự tự nguyện của bà H, ông Q đồng ý tháo dỡ nhà và trả lại cho Trung tâm Đ1 diện tích đất 176,5m² thuộc thửa đất số 30 tờ bản đồ số 3 được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5 theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B2 trích lục ngày 03/6/2025 theo hợp đồng số 301TC/25BH.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị H và ông Phan Văn Q về việc buộc Trung tâm Đ1 (tên cũ là Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe loại 1 Đồng Nai) thanh toán giá trị công trình trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 009/2025/062509/BC ngày 25/6/2025 do Công ty Cổ phần T3 thực hiện, với giá trị là 97.216.000 đồng (Chín mươi bảy triệu hai trăm mười sáu nghìn).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị H và ông Phan Văn Q có nghĩa vụ hoàn trả cho Trung tâm Đ1 số tiền chi phí tiến hành tố tụng là 26.223.680 đồng (Hai mươi sáu triệu hai trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm tám mươi đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Phạm Văn Q1 và bà Đỗ Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai; công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đang tranh chấp cho gia đình ông Q1, bà H; buộc nguyên đơn phải tự chịu chi phí thẩm định giá.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được về giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu chứng cứ mới.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu:*

- Việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Phạm Văn Q1, bà Đỗ Thị H về việc cho rằng Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai áp dụng Luật Đất đai năm 2013 là sai quy định, theo ông Q1, bà H thì phải áp dụng pháp luật tại thời điểm hiện hành là Luật Đất đai năm 2024 để giải quyết tranh chấp:

Xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp là nằm trong thửa đất số 30, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Thửa đất này được Sở Tài chính tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền quản lý, sử dụng nhà đất thuộc trụ sở làm việc của các cơ quan hành chính sự nghiệp, số vào sổ T36.022/1486 ngày 26/6/2004 cho Trường T2. Vào khoảng năm 2001-2002, bị đơn ông Phạm Văn Q1 và bà Đỗ Thị H đã mượn đất của T với lý do khó khăn về chỗ ở và ông T1 là Hiệu trưởng của T đồng ý cho phép bị đơn ông Q1, bà H mượn đất xây nhà bằng miệng. Khi xem xét tính hợp pháp của quá trình quản lý, sử dụng đất phải căn cứ vào pháp luật đất đai có hiệu lực tại thời điểm phát sinh và tồn tại hành vi sử dụng đất, đồng thời đối chiếu với quy định pháp luật tại thời điểm giải quyết vụ án. Mặc dù Luật Đất đai 2024 đã có hiệu lực tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, tuy nhiên theo Điều 142 Luật Đất đai năm 2024 thì chỉ điều chỉnh đối với trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất đã thực hiện việc bố trí đất làm nhà ở cho cán bộ, công nhân viên theo chủ trương, chính sách cụ thể. Trong vụ án này, việc bị đơn ông Q1, bà H sử dụng diện tích đất tranh chấp dựa trên sự đồng ý miệng của người đứng đầu đơn vị, không có quyết định hành chính, không có hồ sơ, thủ tục giao đất hợp pháp nên không thuộc trường hợp được điều chỉnh theo quy định tại Điều 142 của Luật Đất đai năm 2024. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các quy định của pháp luật đất đai để xác định bị đơn không có quyền sử dụng đất hợp pháp, buộc trả lại đất cho đơn vị được Nhà nước giao quản lý là có căn cứ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn Luật Đất đai năm 2013 không làm thay đổi bản chất vụ án và kết quả giải quyết vụ án. Do đó, yêu cầu của ông Q1, bà H về việc công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở.

[2] Tại Văn bản số 1739/UBND-KTN ngày 21/02/2022, UBND tỉnh Đ đã khẳng định việc kiến nghị hóa giá hoặc hỗ trợ kinh phí di dời là không phù hợp với quy định pháp luật. Ông Q1 và bà H với tư cách là người mượn đất công phải nhận thức rõ rủi ro pháp lý khi xây dựng công trình trên đất không thuộc sở hữu của mình. Việc tự ý xây dựng và cải tạo trên đất công và không được phép của cơ quan có thẩm quyền là hành vi vi phạm pháp luật (xây dựng trái phép). Theo nguyên tắc chung của pháp luật dân sự và đất đai, người gây ra thiệt hại (tự bỏ tiền xây dựng trên đất người khác) phải tự chịu trách nhiệm. Do đó, bản án sơ thẩm bác yêu cầu đòi bồi thường của ông Q1, bà H là đúng pháp luật.

[3] Bị đơn ông Phạm Văn Q1, bà Đỗ Thị H không đồng ý với việc Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai buộc ông Q1, bà H phải các chi phí tố tụng bao gồm chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh B2 và chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá đối với diện tích đất tranh chấp tổng là 26.223.680 đồng (Hai mươi sáu triệu hai trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm tám mươi đồng). Hội đồng xét xử xét thấy các chi phí tố tụng nêu trên là cần thiết để giải quyết

vụ án, được thực hiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó, kháng cáo của bị đơn về nội dung này không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn Q1, bà Đỗ Thị H.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn bị bác toàn bộ nên bị đơn là Bà Đỗ Thị H và ông Phan Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Do ông Q, bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, Hội đồng xét xử căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xét cho bà H và ông Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà H không được chấp nhận nên ông Q, bà H phải nộp. Tuy nhiên, ông Q, bà H là người cao tuổi được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Phạm Văn Q1, bà Đỗ Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 165; Điều 203; Điều 220; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 264; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 6; Điều 79 Luật đất đai năm 1993;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trung tâm Đ1 (tên cũ là Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe loại 1 Đồng Nai) đối với bà Đỗ Thị H và ông Phan Văn Q về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình gắn liền với đất, yêu cầu thanh toán công trình trên đất*”.

Công nhận sự tự nguyện của bà H, ông Q đồng ý tháo dỡ nhà và trả lại cho Trung tâm Đ1 diện tích đất 176,5m² thuộc thửa đất số 30 tờ bản đồ số 3 được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5 theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B2 trích lục ngày 03/6/2025 theo hợp đồng số 301TC/25BH.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị H và ông Phan Văn Q về việc buộc Trung tâm Đ1 (tên cũ là Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe loại 1 Đồng Nai) thanh toán giá trị công trình trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 009/2025/062509/BC ngày 25/6/2025 do Công ty Cổ phần T3 thực hiện, với giá trị là 97.216.000 đồng (*Chín mươi bảy triệu hai trăm mười sáu nghìn*).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị H và ông Phan Văn Q có nghĩa vụ hoàn trả cho Trung tâm Đ1 số tiền chi phí tiến hành tố tụng là 26.223.680 đồng (*Hai mươi sáu triệu hai trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm tám mươi đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị H và ông Phan Văn Q được miễn án phí dân sự sơ theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho Trung tâm Đ1 (tên gọi cũ là Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe loại 1 Đồng Nai) số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0005552 ngày 15/12/2022, số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0005553 ngày 15/12/2022, số tiền 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0007710 ngày 15/7/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Đồng Nai).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn Q1, bà Đỗ Thị H được miễn nộp.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

