TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **192**/2026/DS-PT
Ngày: 18/3/2026

V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất, yêu cầu bồi thường tài sản"

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: Bà Võ Thị Thanh Phượng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án.

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

Ngày 18 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 701/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất, yêu cầu bồi thường tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST, ngày 19 tháng 8 năm 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 128/2026/QĐ-PT ngày 09/02/2026, Quyết định hoãn phiên toà số 228/2026/QĐPT-DS ngày 10/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Trung tâm H** (tên cũ là Trung tâm Đ).

Địa chỉ: Đường Huỳnh Văn Nghệ, khu phố 5, phường Bửu Long, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố Bửu Long, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Công Đ1**, sinh năm 1973 – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Ngọc A**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tòa nhà 5T4, chung cư nhà ở xã hội Bửu Long, khu phố 1, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố Bình Thành, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai) (theo văn bản uỷ quyền số 179/GUQ ngày 30/6/2025).

- Bị đơn: Ông **Lê Hồng K**, sinh năm 1949;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Hồng S**, sinh năm 1981 (theo văn bản uỷ quyền ngày 02/7/2025 có chứng nhận của VPCC Bửu Hoà).

Cùng địa chỉ: Khu tập thể Trung tâm đào tạo và sát hạch lái xe loại 1 Đồng Nai, đường Huỳnh Văn Nghệ, khu phố 5, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa (nay là khu phố Bửu Long, phường Trấn Biên), tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Lê Hồng S**, sinh năm 1981.

2/ Bà **Nguyễn Thúy N**, sinh năm 1984.

3/ Cháu **Lê Vỹ A1**, sinh năm 2015.

Ông Sinh và bà Nga là người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Vỹ Anh.

Cùng địa chỉ: Khu tập thể Trung tâm đào tạo và sát hạch lái xe loại 1 Đồng Nai, đường Huỳnh Văn Nghệ, khu phố 5, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa (nay là khu phố Bửu Long, phường Trấn Biên), tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Ông Lê Hồng K – bị đơn

(Bà Anh, ông Sinh có mặt, bà Nga có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính: Theo Bản án sơ thẩm:

**** Theo nguyên đơn trình bày:***

Trung tâm H (sau đây gọi tắt là Trung tâm) tên cũ là Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe loại 1 Đồng Nai được thành lập trên cơ sở tổ chức lại Trường trung cấp nghề giao thông vận tải Đồng Nai (trước đây là Trường công nhân kỹ thuật giao thông vận tải Đồng Nai). Trụ sở chính đặt tại thửa đất số 30a (số thửa mới 30) tờ bản đồ số 3, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố Bửu Long, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai).

Năm 2004, Trung tâm được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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, số vào sổ T36.022/1486 ngày 26/6/2004.

Năm 2002, ông Lê Hồng K là cán bộ nhân viên nhà trường đã mượn đất của nhà trường để tạm thời giải quyết khó khăn về nhà ở và được ông Nguyễn Văn Tiến là Hiệu trưởng nhà trường đồng ý bằng miệng cho ông K mượn diện tích đất khoảng 100m2 thuộc thửa đất số 30a (số thửa mới 30) tờ bản đồ số 3, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố Bửu Long, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai) để xây nhà ở tạm.

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 người dân đang ở trên đất của Trung tâm trong đó có ông K để tự giải tỏa mặt bằng trả lại phần đất đã mượn nhưng các ông không chấp hành.

Quá trình làm việc, ông K có ý kiến đề nghị xem xét hóa giá bán phần đất đã cất nhà ở thuộc đất của Trung tâm cho ông K để ổn định cuộc sống.

Tuy nhiên tại văn bản số 15384/UBND-KTN ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý đất đai tại Trung tâm Đ tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã chỉ đạo: *"...tiếp tục vận động thuyết phục các tổ chức, cá nhân tháo dỡ công trình, bàn giao đất cho Trung tâm Đ 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 Đ khởi kiện vụ việc ra Tòa án nhân dân xử lý theo đúng quy định...".*

Ngày 21/02/2022, UBND tỉnh Đồng Nai 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 Đào tạo và Sát hạch lái xe loại 1 có nội dung như sau: "*Việc kiến nghị hoá 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 Giao thông vận tải 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 ông K tháo dỡ, di dời để trả lại đất cho Trung tâm nhưng ông K không thực hiện.

Vì vậy nay nguyên đơn yêu cầu Toà án buộc ông Lê Hồng K và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tháo dỡ căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất và bàn giao lại diện tích đất 155.4m2, được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,1 theo bản trích lục bản đồ địa chính số 3062/2025 ngày 05/06/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa đang quản lý sử dụng cho Trung tâm H theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không chấp nhận. Yêu cầu Tòa án giải quyết về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá theo quy định của pháp luật.

**** Theo ông Lê Hồng S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án và là đại diện theo pháp luật của cháu Lê Vỹ Anh trình bày:*** Ông Lê Hồng K là bộ đội tham gia kháng chiến miền Bắc, chi viện quân cho miền Nam để giải phóng, thống nhất đất nước. Sau giải phóng, ông K sang công tác tại Sở Giao thông vận tải được 10 năm thì Sở điều ông về công tác ở Trường lái Bửu Long (nay là Trung tâm H) đến lúc nghỉ hưu. Ngày 19/4/2002, ông Lê Hồng K có đơn xin đất cất nhà ở, trong đơn có đề nghị xin Ban giám hiệu xét duyệt cho xin mảnh đất còn bỏ trống ở gần khu tập thể do trường quản lý để cất nhà ở giảm khó khăn trong gia đình và bảo đảm thời gian được tốt hơn. Đơn này được hiệu trưởng thời điểm đó là ông Nguyễn Văn Tiến phê nội dung: "*Duyệt*". Năm 2003, ông đã vay mượn số tiền 232.000.000 đồng để làm kinh phí khai phá, san lấp và cất nhà để gia đình cư trú.

Nay Trung tâm đòi lại đất thì ông K và gia đình không đồng ý, ông và gia đình chỉ đồng ý giao trả lại đất nếu Trung tâm đồng ý bồi thường giá trị công trình

trên đất là 950.000.000 đồng, bao gồm giá trị nhà và các công trình khác là 800.000.000 đồng, công san lấp đất đá là 150.000.000 đồng.

Ông không đồng ý với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 009/2025/063006 ngày 30/6/2025 do Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thực hiện do giá trị được thẩm định là 298.709.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế nhà và đất. Tuy nhiên ông không có yêu cầu thẩm định giá lại tài sản.

**** Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy Nga và là đại diện theo pháp luật của cháu Lê Vỹ Anh:*** Bà Nga thống nhất với trình bày của ông Lê Hồng S và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bà không đồng ý với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 009/2025/063006 ngày 30/6/2025 do Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thực hiện do giá trị được thẩm định là 298.709.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế nhà và đất, tuy nhiên bà không có yêu cầu thẩm định giá lại tài sản.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST, ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Đồng Nai, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trung tâm H về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất" với bị đơn ông Lê Hồng K.

Buộc ông Lê Hồng K và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tháo dỡ căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất và bàn giao lại phần đất đang quản lý sử dụng có diện tích 155.4m2, được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,1 theo bản trích lục bản đồ địa chính số 3062/2025 ngày 05/06/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa cho Trung tâm H.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Hồng K về việc "Yêu cầu bồi thường giá trị công trình trên đất" là 950.000.000 đồng, bao gồm giá trị nhà và các công trình khác là 800.000.000 đồng, công san lấp đất đá là 150.000.000 đồng đối với nguyên đơn Trung tâm H.

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

3. Về kháng cáo:

Ngày 30/8/2025 bị đơn ông Lê Hồng K có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét sửa Bản án sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Các bên không ai giao nộp chứng cứ gì mới.

4. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thông qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán chấp hành đúng các quy định của Bộ luật TTDS 2015.

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của HĐXX, Thư ký phiên tòa: Đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy đinh tại các Điều 70, 71, 72, 85, 86 Bộ luật TTDS.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Phần đất tranh chấp trong vụ án thuộc 1 phần tại thửa đất số 30a (số thửa mới 30) tờ bản đồ số 3, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai (nay là khu phố Bửu Long, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai) được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 hồ sơ gốc số 1486/TC-QLCS ngày 26/6/2004. Phần đất trên được hình thành từ năm 1977 khi UBND tỉnh Đồng Nai cho thành lập trường dạy lái xe máy công trình, được sử dụng làm trụ sở làm việc của nhà trường. Bị đơn cho rằng được Nhà trường cho đất nhưng không có tài liệu chứng cứ hợp pháp để chứng minh. Nguyên đơn thừa nhận việc lãnh đạo nhà trường cho bị đơn mượn đất để xây nhà bằng miệng và nay yêu cầu bị đơn trả lại phần đất được nhà trường cho mượn. Theo quy định của mục 3, Điều 3 Luật đất đai năm 1993, quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất và cho thuê đất do Chính phủ trình Uỷ ban thường vụ quốc hội quy định. Đây là trường hợp tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất theo quy định tại điểm a, điều 1, mục 1, chương 1 của pháp lệnh số 37/1994/PL-UBTVQH10 ngày 25/10/1994 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Cũng tại điều 3, chương II của pháp lệnh số 37/1994/PL-UBTVQH10 ngày 25/10/1994 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được nhà nước giao đất, cho thuê đất: *"Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất quy định tại các điểm a, b và c Khoản 1 Điều 1 của pháp lệnh này có quyền sử dụng đất theo mục đích và thời hạn được giao, không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất..."* Như vậy việc hiệu trưởng trường năm 2002 là ông Nguyễn Văn Tiến đồng ý cho ông K xây dựng nhà ở trên phần đất có mục đích sử dụng làm trụ sở làm việc của nhà trường là vi phạm quy định của Luật đất đai năm 1993, vi phạm quy định của pháp lệnh số 37/1994/PL-UBTVQH10 ngày 25/10/1994. Nên việc ông Lê Hồng K quản lý và sử dụng phần đất tranh chấp là không có căn cứ pháp luật, và chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, sử dụng tài sản, người được hưởng lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 255, 264 Bộ luật dân sự 1995. Do đó Trung tâm H yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Hồng K và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tháo dỡ căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất và bàn giao lại diện tích đất có diện tích 155.4m2, được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,1 theo bản trích lục bản đồ địa chính số 3062/2025 ngày 05/06/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa cho Trung tâm là có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn ông K yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị công trình trên đất là 950.000.000 đồng, bao gồm giá trị nhà và các công trình khác là 800.000.000 đồng, công san lấp đất đá là 150.000.000 đồng. Xét thấy ông K xây dựng nhà ở trên phần đất là trụ sở làm việc của nhà trường là vi phạm quy định của Luật đất đai năm 1993, vi phạm quy định của pháp lệnh số 37/1994/PL-UBTVQH10 ngày 25/10/1994 của Ủy ban thường vụ quốc hội. Ngoài ra ngày 21/02/2022, UBND tỉnh Đồng Nai 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 Đào tạo và Sát hạch lái xe loại 1 có nội dung như sau: "*Việc kiến nghị hoá 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 Giao thông vận tải thực hiện nghiêm chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 15384/UBND-KTN ngày 10/12/2021".* Bị đơn là người mượn đất công, buộc 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, cải tạo trên đất công mà không được phép của cơ quan có thẩm quyền là hành vi xây dựng trái phép thì phải tự chịu trách nhiệm. Do đó, án sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị HĐXX căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai. Án phí phúc thẩm ông K được miễn theo quy định (người cao tuổi).

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 nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lê Hồng K làm trong hạn luật định và đã có đơn đề nghị miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm do là người cao tuổi nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đủ.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Phần đất tranh chấp có diện tích 155,4m², thuộc một phần thửa đất số 30a (số thửa mới 30), tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố Bửu Long, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai). Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, phần đất này nằm trong khuôn viên đất do Trung tâm H (trước đây là Trung tâm Đ) quản lý, sử dụng. Trung tâm được thành lập trên cơ sở tổ chức lại Trường trung cấp nghề giao thông vận tải Đồng Nai (trước đây là Trường công nhân kỹ thuật giao thông vận tải Đồng

Nai), có trụ sở đặt tại thửa đất nêu trên và được sử dụng ổn định làm trụ sở làm việc và cơ sở đào tạo của đơn vị. Ngày 26/6/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã 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 cho Trung tâm, ghi nhận khu đất nêu trên do Trung tâm quản lý, sử dụng để phục vụ hoạt động của đơn vị. Việc cấp giấy chứng nhận này xác lập căn cứ pháp lý đối với quyền quản lý và sử dụng khu đất của Trung tâm theo quy định của pháp luật.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp là đất thuộc sở hữu Nhà nước, được Nhà nước giao cho đơn vị sự nghiệp công lập là Trung tâm H quản lý và sử dụng làm trụ sở làm việc. Trung tâm là chủ thể được Nhà nước giao quản lý, sử dụng hợp pháp đối với khu đất này, có trách nhiệm quản lý và sử dụng đúng mục đích được giao theo quy định của pháp luật đất đai. Do đó, việc cá nhân tự ý sử dụng phần đất thuộc khuôn viên đất công của đơn vị nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với cá nhân đó.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo:

Ông Lê Hồng K trình bày rằng vào năm 2002 ông có làm đơn xin đất để xây dựng nhà ở và được Hiệu trưởng nhà trường thời điểm đó là ông Nguyễn Văn Tiến phê nội dung "Duyệt". Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông K không xuất trình được bản chính của đơn xin đất nêu trên mà chỉ cung cấp cho Tòa án bản photocopy không có chứng thực hợp lệ. Tài liệu này không phải là bản chính, cũng không phải là bản sao được chứng thực hợp lệ theo quy định của pháp luật về chứng cứ nên không có giá trị chứng minh theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, phía nguyên đơn không thừa nhận việc lãnh đạo nhà trường đã đồng ý giao đất hoặc cho phép ông K sử dụng phần đất tranh chấp để xây dựng nhà ở như trình bày của bị đơn. Do đó, không có căn cứ xác định việc nhà trường đã giao đất hoặc cho ông K quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp. Bên cạnh đó, căn cứ các quy định của Luật Đất đai năm 1993 và Pháp lệnh số 37/1994/PL-UBTVQH10 ngày 25/10/1994 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thì các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất chỉ có quyền sử dụng đất đúng mục đích được giao và có trách nhiệm quản lý, sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; các tổ chức này không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê hoặc giao đất cho cá nhân sử dụng làm nhà ở nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. Do đó, trong trường hợp có việc lãnh đạo nhà trường đồng ý cho ông K xây dựng nhà ở trên phần đất thuộc khuôn viên đất do nhà trường quản lý thì việc làm này cũng không phù hợp với các quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm đó, đồng thời không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông K đối với phần đất tranh chấp. Do vậy việc ông Lê Hồng K quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp là không có căn cứ pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Nhà nước. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Hồng K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải tháo dỡ công trình trên đất và trả lại phần đất tranh chấp

cho Trung tâm H quản lý, sử dụng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Lê Hồng K về việc buộc Trung tâm H phải bồi thường tổng số tiền 950.000.000 đồng, gồm 800.000.000 đồng giá trị nhà và các công trình trên đất, 150.000.000 đồng chi phí san lấp đất:

Nhận thấy, phần đất tranh chấp là đất thuộc sở hữu Nhà nước, được Nhà nước giao cho Trung tâm H quản lý và sử dụng làm trụ sở làm việc. Việc ông K xây dựng nhà và các công trình trên phần đất này là do ông tự thực hiện khi không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nên việc tạo lập tài sản của ông K trên phần đất tranh chấp là không có căn cứ pháp luật. Từ năm 2002 đến nay, ông K và gia đình đã sử dụng căn nhà và phần đất này làm nơi sinh sống ổn định trong thời gian dài, trực tiếp khai thác và hưởng lợi từ việc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên việc ông K yêu cầu Trung tâm phải bồi thường toàn bộ giá trị công trình do mình xây dựng trên đất là không phù hợp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của ông Lê Hồng K về việc yêu cầu bồi thường số tiền 950.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, ông Lê Hồng K kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hồng K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Hồng K có đơn xin miễn án phí và thuộc đối tượng người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông K.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hồng K. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 203, 205, 207, 227, 228, 235, 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 255, 264 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 3 Luật đất đai 1993; Pháp lệnh số 37/1994/PL-UBTVQH10 ngày 25/10/1994 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được nhà nước giao đất, cho thuê đất; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trung tâm H về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất với bị đơn ông Lê Hồng K.

Buộc ông Lê Hồng K và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tháo dỡ căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất và bàn giao lại cho Trung tâm H phần đất đang sử dụng có diện tích 155,4 m^2, được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,1 theo Bản trích lục bản đồ địa chính số 3062/2025 ngày 05/06/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Hồng K về bồi thường giá trị công trình trên đất là 950.000.000 đồng, bao gồm giá trị nhà và các công trình khác là 800.000.000 đồng, công san lấp đất đá là 150.000.000 đồng đối với nguyên đơn Trung tâm H.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Hồng K phải thanh toán lại cho Trung tâm H chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ thẩm định giá là 25.942.680đ (hai mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm tám mươi đồng).

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Ông Lê Hồng K thuộc trường hợp người cao tuổi (theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi) nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Hoàn trả cho Trung tâm đào lái xe tạo Đồng Nai số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005563 và biên lai thu số 0005562 ngày 15/12/2022 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).

- Án phí phúc thẩm: Ông Lê Hồng K thuộc trường hợp người cao tuổi (theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi), nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật 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 2015.

Trong 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV1-Đồng Nai;
- Phòng THADS KV1-Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Thanh Phượng