TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2025/DS-ST
Ngày: 16/6/2026
"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu phá dỡ công trình xây dựng trên đất; kiện đòi lại tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Vân Khánh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thúy Phượng

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương

-***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Quang Trực.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai tham gia phiên toà: Bà Trần Huỳnh Như Thủy- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2020/TLST-DS ngày 17/6/2020, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu phá dỡ công trình xây dựng trên đất; kiện đòi lại tài sản".* Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 119/2026/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 96/2026/QĐST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1973. Địa chỉ: số nhà A, Ngô Q, khu phố D, phường L, thành phố Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Như P, sinh năm 1978. Địa chỉ: số nhà A, hẻm N, khu phố D, phường L, thành phố Đ.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Như T, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1983. Nơi đăng ký hộ khẩu: tổ A, khu phố D, phường X (nay là phường L), thành phố Đ. Chỗ ở: ấp A G, xã B, thành phố L (nay là phường B), thành phố Đ. Địa chỉ liên lạc của bà Y: Ngân hàng S chi nhánh L2.

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

1. Ông Dương K, sinh năm 1968. Địa chỉ: số nhà A, Ngô Q, khu phố D, phường L, thành phố Đ.

2. Ông Nguyễn Trường Trung P1, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1986. Cùng địa chỉ: ấp B, phường L, thành phố Đ.

4. Ông Nguyễn Như D, sinh năm 1971 và bà Đỗ Anh N1, sinh năm 1971. Cùng địa chỉ: ấp B, phường L, thành phố Đ.

6. Ông Trần Ngọc T1, sinh năm 1970. Địa chỉ: số nhà A, khu phố A, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Như P, sinh năm 1978. Địa chỉ: số nhà A, hẻm N, khu phố D, phường L, thành phố Đ.

7. Bà Nguyễn Thị Như P, sinh năm 1978. Địa chỉ: số nhà A, hẻm N, khu phố D, phường L, thành phố Đ.

8. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (S1). Địa chỉ trụ sở chính: số B - B, đường N, phường X, thành phố Hồ Chí Minh.

9. Anh Nguyễn Như P2, sinh năm 1982. Địa chỉ: số nhà A Tổ A, khu phố D, phường X (nay là khu phố A, phường L, thành phố Đ.

- Người làm chứng:

1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1986. Địa chỉ: số nhà A Tổ A, khu phố D, phường X (nay là khu phố A, phường L), thành phố Đ.

2. ông Bùi C, sinh năm 1955. Địa chỉ: Tổ A, khu phố D, phường X (nay là khu phố A, phường L), thành phố Đ.

(Chị P, ông K, anh P2, anh D, chị N1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; anh T, chị Y, anh P1, chị N, Ngân hàng S1, chị H, ông C vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1, do chị Nguyễn Thị Như P trình bày:

Vào khoảng tháng 8/2017, nguyên đơn có thỏa thuận với ông Nguyễn Trường Trung P1 về việc nhận chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích 2,004 m^2, tuy nhiên thửa đất của ông P1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 27/4/2018 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 692943 do UBND Thị xã L, thành phố Đ cấp.

Do thửa đất này không có lối đi ra đường công cộng và giáp ranh với thửa đất số 821, tờ bản đồ số 11, diện tích 1,008m^2 của ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị Kim Y, và thửa đất 821 tiếp giáp với đường công cộng nên nguyên đơn đã thỏa thuận với ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y để cho ông T bà Nguyễn Yến T2 nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Trường Trung P1 và hợp thửa hai thửa đất này lại để sau này khi chuyển nhượng sẽ được giá chuyển nhượng cao hơn.

Ngày 18/6/2018, ông Nguyễn Trường Trung P1, bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị Kim Y đã tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 3215, quyển số 03/2018/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, TP ., Đồng Nai.

Về nguồn tiền để mua đất, nguyên đơn góp 350.000.000 đồng và vợ chồng em gái là Nguyễn Thị Như P, Trần Ngọc T1 góp 350.000.000 đồng. Do trước đó nguyên đơn đã đưa cho Nguyễn Thị Như P nên ngày 28/8/2017, ông Trần Ngọc Thế L chồng của bà P đã chuyển vào tài khoản cho em trai nguyên đơn là Nguyễn Như P2 để P2 rút tiền ra đưa

cho Nguyễn Như T, giá mua bán tại thời điểm đó là 700 triệu đồng. sau đó ông T đã đưa lại cho nguyên đơn 70.000.000 đồng. năm 2018, nguyên đơn đưa tiếp cho ông T số tiền 210 triệu đồng để thuê đổ đất san lấp mặt bằng. Sau đó nguyên đơn tiếp tục đổ thêm đất hết 100 triệu đồng. Tổng cộng số tiền đổ đất là 310 triệu đồng, nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với số tiền đổ đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 135413, cấp ngày 17/7/2019 do ông T và bà Y đúng tên, khi có người hỏi mua thửa đất thì ông T, bà Y không đồng ý bán vì cho rằng quá rẻ nên nguyên đơn đã thỏa thuận với ông T và bà Y chuyển trả lại thửa đất có diện tích 2,004 m^2, mọi chi phí liên quan đến thủ tục chuyển nhượng sẽ do nguyên đơn chịu. Ngày 31/3/2019, nguyên đơn và chồng là ông Dương K đã cùng với ông T bà Y1 ký hợp đồng mua bán đất, theo nội dung hợp đồng thì ông T và bà Y có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa diện tích 2,004m^2 cho nguyên đơn, khi ký hợp đồng bà Nguyễn Thị Như P, bà Nguyễn Thị H, ông Trần Ngọc T1 và ông Bùi C làm chứng.

Ngày 26/02/2020, nguyên đơn đã giao cho ông T bà Y số tiền 100.000.000 đồng thông qua bà Nguyễn Thị Như P để thực hiện thủ tục tách thửa và đồng ý sẽ giao thêm 52.000.000 đồng sau khi hoàn thành thủ tục tách thửa. Việc giao nhận tiền có sự làm chứng của ông Đinh Văn C1 và có biên nhận nhận tiền ông C1 và ông T, bà Y ký tên.

Tuy nhiên, sau khi nhận số tiền trên thì ông T bà Y không tách thửa để trả lại 2,004m^2 như đã thỏa thuận mà còn lấn chiếm thêm khoảng 529 m^2 trong tổng diện tích 2,004 m^2 thuộc một phần thửa đất số 830, tờ bản đồ 11 tại ấp B, xã B, thành phố L, thành phố Đ, để dựng 01 bức tường xây băng gạch có chiều dài khoảng 32.1m và chiều cao 2,5m, gắn liền với một phần nhà xe có kết cấu cột sắt lợp tôn diện tích khoảng 529 m^2. Việc xây nhà này của ông T nguyên đơn hoàn toàn không biết gì và không đồng ý. Trên phần đất này nguyên đơn chỉ đổ đất, chưa đầu tư gì.

Nay nguyên đơn khởi kiện như sau:

1) Yêu cầu ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y trả lại diện tích 2.004m^2, thuộc thửa 830, tờ bản đồ 11 xã B, thành phố L (nay là phường L, thành phố Đ).

2) Công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 31-3-2019 giữa bà Nguyễn Thị L1, ông Dương K với ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị Kim Y;

3) Buộc ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Nguyễn Trường Trung P1 và bà Nguyễn Thị Hồng N phải liên đới trả lại 529m² diện tích đất lấn chiếm trong tổng diện tích 2.004m² thuộc một phần thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11 tại xã B, thành phố L, thành phố Đ cho bà L1;

4) Buộc ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Nguyễn Trường Trung P1 và bà Nguyễn Thị Hồng N tháo dỡ bức tường xây bằng gạch dài 32,1m, cao 2,5m trên phần đất lấm chiếm và 01 nhà xe có diện tích khoảng 529m^2.

5) Buộc ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã nhận để làm thủ tục tách thửa.

Ngày 17/4/2026, nguyên đơn chị Nguyễn Thị L1 có Đơn trình bày ý kiến như sau: Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi đất thì nguyên đơn yêu cầu ông T, bà Y phải trả lại giá trị phần đất tranh chấp theo giá thị trường hiện nay mà Tòa án đã tiến hành thẩm định giá.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị Kim Y không đến Tòa án làm việc nên không có lời khai.*

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/7/2025, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường Trung P1 trình bày:

Vào khoảng năm 2018, ông và vợ Nguyễn Thị Hồng N có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa 255, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã B với ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị Kim Y, diện tích chuyển nhượng trên hợp đồng là 2000,4m^2. Tuy nhiên, để thuận lợi cho các bên trong quá trình sử dụng đất, giữa ông và ông T có thỏa thuận việc đổi đất, ông không nhớ việc thỏa thuận có được lập thành văn bản hay không.

Diện tích đất thuộc một phần thửa 255 là thửa đất chuyển nhượng và thửa 243, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã B là đất còn lại khoảng 300m^2. Trước đó, phần diện tích đất này ông đã xây tường rào kiên cố để xác định ranh giới đất, xây dựng nhà tiền chế để đậu xe ô tô từ trước thời điểm chuyển nhượng cho ông T và quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay.

Ông không biết và không chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như T với bà Nguyễn Thị L1, đến thời điểm hiện nay, khi Tòa án triệu tập làm việc, thì ông mới được biết.

Đối với Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 84/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ - Chi nhánh L2 lập ngày 07-01-2022, ông P1 nhận thấy việc chỉ dẫn đo đạc của nguyên đơn không đúng với hiện trạng của thửa đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông P1 có ý kiến như sau: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, trả lại diện tích đất 529m^2 vì việc vợ chồng ông sử dụng một phần của thửa đất 255 (thuộc một phần thửa mới số 830, thửa đất chuyển nhượng) và thửa 243, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã B như hiện nay là do thỏa thuận đổi đất với ông T. Nếu ông T chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị L1 thì ông T có trách nhiệm thông báo lại cho bà L1 nội dung các bên có thỏa thuận đổi đất.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/9/2025, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như P trình bày:

Bà và bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Như T là chị em ruột trong gia đình, vào năm 2017, ông T có rủ bà góp tiền với bà L1 để mua chung diện tích đất 2.004m^2 thuộc một phần của thửa 830, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính phường B, thời điểm này bà và chồng Trần Ngọc T1 đang sinh sống tại khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Hiện nay vợ chồng bà đã ly hôn và bà đang ở cùng chị gái (bà L1) tại phường L.

Số tiền chuyển nhượng diện tích đất 2.004m^2 là 700.000.000 đồng, trong đó bà và ông T1 góp 350.000.000 đồng, bà L1 và ông K góp 350.000.000 đồng. Việc góp tiền để nhận chuyển nhượng chung không lập thành văn bản, chỉ là thỏa thuận miệng. Vào ngày 28-8-2017, ông T hối thúc bà và bà L1 chuyển tiền, nên chồng bà đã chuyển số tiền 770.000.000 đồng cho em trai là ông Nguyễn Như P2 để ông P2 giao lại tiền cho ông T. Do vợ chồng bà ở xa nên để bà L1 và ông K trực tiếp đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng và ký hợp đồng với ông T, bà Y.

Vào năm 2019, sau khi ký hợp đồng mua bán, ông T yêu cầu bà và bà L1 thanh toán số tiền 210.000.000đ (Hai trăm mười triệu đồng) tiền đổ đất, trong đó vợ chồng bà

góp 105.000.000đ, vợ chồng bà L1 góp 105.000.000đ, việc giao tiền không lập thành văn bản, bà không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình, bản thân bà cũng không có yêu cầu gì đối với số tiền này.

Tiếp đó đến năm 2020, khi bà và bà L1 yêu cầu ông T, bà Y thực hiện thực tục tách thửa, thì ông T và bà Y yêu cầu phải trả tiếp số tiền đổ đất phát sinh là 152.000.000đ. Vào ngày 26-02-2020, vợ chồng bà góp 50.000.000đ, ông K và bà L1 góp số tiền 50.000.000đ để giao cho ông T tổng số tiền 100.000.000đ, bà là người trực tiếp giao tiền cho ông T, bà Y vào ngày 26-02-2020, số tiền còn lại 52.000.000đ thỏa thuận sẽ giao cho ông T, bà Y sau khi hoàn thành xong thủ tục tách thửa.

Bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.004m^2, buộc ông T, bà Y trả lại cho bà L1 số tiền 100.000.000 đồng, buộc ông T, bà Y, ông P1, bà N phải liên đới trả lại phần đất đã lấn chiếm. Đối với số tiền vợ chồng bà góp vốn 350.000.000 đồng, cũng như số tiền 50.000.000 đồng đã giao cho ông T, bà Y vào ngày 26-02-2020, bà và bà L1, ông K sẽ tự thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này

- Tại Đơn đề nghị ngày 23/8/2020, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Dương K đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, ông không có yêu cầu gì và từ chối tham gia tố tụng.

- Tại bản tự khai (không đề ngày tháng năm), người có quyền, nghĩa vụ liên quan anh Trần Ngọc T1 trình bày:

Tôi là Trần Ngọc T1, vợ là Nguyễn Thị Như P, chị vợ là Nguyễn Thị Lệ . Vào năm 2017 ông Nguyễn Như T là em vợ có rủ vợ chồng tôi và chị L1 mua chung lô đất diện tích 2.004m^2, thuộc một phần thửa số 830, tờ bản đồ 11 phường B, thời điểm đó vợ chồng tôi đang ở tại khu phố A, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp A, xã C, tỉnh Tây Ninh). Vào ngày 28/8/2017, ông T hối thúc vợ chồng tôi và chị L1 chuyển tiền nên tôi đã chuyển số tiền 770.000.000 đồng cho em vợ là Nguyễn Như P2 để giao cho ông T. Trước khi chuyển tiền em vợ là Nguyễn Như T có gọi điện, tôi có nói chuyện nhiều lần với ông T đừng để sau này mất lòng, ông T nói chị em nên tôi đừng lo, còn những nội dung vợ tôi nêu trên đã đầy đủ. Nay tôi có ý kiến đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L1, ông Dương K và vợ tôi Nguyễn Thị Như P, buộc ông T, bà Y trả lại số tiền đã nêu trên, hoặc ông T, bà Y, ông P1, bà N phải liên đới trả lại phần đất đã lấn chiếm.

- Biên bản lấy lời khai ngày 20/9/2025 và bản tự khai nộp tại Tòa án ngày 24/12/2025, người có quyền, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Như P2 trình bày: anh là thành viên trong gia đình nên chứng kiến việc ông T bàn bạc với ông K, bà L1 mua lại thửa đất hiện nay đang tranh chấp thuộc một phần thửa 830 tờ bản đồ 11, xã B. Trước thời điểm bàn bạc, ông T đã nhận chuyển nhượng diện tích 1.008 m2 đất có vị trí tiếp giáp mặt đường Điểu Xiển của ông Lý Văn H1, hiện nay ông T đã chuyển mục đích thành đất ở. Sau đó, ông T mới thỏa thuận bàn bạc để bà L1 và ông K tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất nông nghiệp giáp ranh phía sau với diện tích 2.004m^2, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trường Trung P1 và bà Nguyễn Thị Hồng N. Sau khi bàn bạc, thỏa thuận, các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 700 triệu đồng. Bản thân anh đã nhận chuyển khoản số tiền 770 triệu đồng do chồng bà Nguyễn Thị Như P là Trần Ngọc T1 chuyển vào tài khoản ngày 28/8/2017. Sau đó, anh rút tiền và đưa lại toàn bộ số tiền này cho ông T. Lý do các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng

nhưng lại giao số tiền 770.000.000 đồng thì anh không rõ. Anh biết phần đất 2.004m^2 là ông K, bà L1 và ông T1, bà P cùng góp tiền mua vì chứng kiến các bên cùng bàn bạc, còn cụ thể mỗi bên góp bao nhiêu anh không rõ. Anh khẳng định ông T đã nhận đủ số tiền 770.000.000 đồng vào ngày 28/8/2017. Còn các bên ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng thế nào anh không biết.

Anh P2 xác định trên phần đất 2.004m^2 bà L1 có cho anh trồng dừa để giữ cỏ, anh không có yêu cầu gì đối với số cây dừa này, anh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Như D, chị Đỗ Anh N1 không trình bày và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (S1) không có lời khai.

- Tại bản tường trình, biên bản lời khai, người làm chứng chị Nguyễn Thị H trình bày:

Tôi là em dâu của bà L1 và ông T. Bản thân không có mâu thuẫn gì với bà L1, ông T cũng như các đương sự khác trong vụ án. Vào ngày 31/3/2019, tại nhà xe của tôi thuộc khu phố D, phường X, tôi chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như T và Nguyễn Thị Kim Y với ông Dương Khánh bà Nguyễn Thị L1, tại thời điểm này các bên đều có mặt đầy đủ. Ngoài ra còn có tôi, ông Bùi C anh Trần Ngọc T1, chị Nguyễn Thị Như P. Tôi trực tiếp chứng kiến việc ông T bà Y thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 2.004m^2 thuộc một phần thửa 830, tờ bản đồ 11 cho ông Dương K và Nguyễn Thị L1, tôi không rõ thửa đất này của ai nhưng có nghe nói lại là của ông H1 và ông P1. Về giá trị chuyển nhượng tôi không rõ, về vị trí đất chuyển nhượng thì sau đó bà L1 nhờ tôi đến trông coi việc đổ đất san lấp mặt bằng nên biết diện tích đất nằm tại xã B, thành phố L. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên đều tự nguyện, không ai lừa dối, cưỡng ép. Sau khi các bên thỏa thuận xong, tôi và những người có mặt tại buổi thỏa thuận ký vào phần người làm chứng. Tôi xác định chữ ký, chữ viết ghi họ tên Nguyễn Thị H dưới phần mục "người làm chứng II" tại hợp đồng mua bán đất lập ngày 31/3/2019 đúng là chữ ký, chữ viết của tôi. Sau đó tôi có chứng kiến khi ông T bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L1 có yêu cầu ông T, bà Y phải ký tách thửa đối với phần diện tích 2.004m2 mà các bên đã thỏa thuận vào ngày 31/3/2019. Tuy nhiên, ông T, bà Y không đồng ý ký tách thửa nên các bên có xảy ra tranh chấp. Về lý do ông T, bà Y không đồng ý tách thửa tôi không rõ, nhưng bản thân tôi là người chứng kiến sự việc có phần bức xúc vì bà L1, ông K mua đất từ ông T và Y là có thật.

- Tại bản tường trình, biên bản lời khai, người làm chứng ông Bùi C trình bày:

Tôi là hàng xóm của bà L1, ông K và ông T, bà Y, không có mối quan hệ gì khác, không có bất cứ mâu thuẫn gì với ai. Ngày 31/3/2019, tại nhà xe của chị Nguyễn Thị H, cũng là hàng xóm, tôi chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Y và ông Dương K, bà Nguyễn Thị Lệ . Tại thời điểm này các bên đều có mặt đầy đủ, ngoài ra còn có tôi, chị H, anh T1, chị P. Về nội dung thỏa thuận, tôi trực tiếp chứng kiến việc ông T bà Y thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 2.004m^2 thuộc một phần thửa 830, tờ bản đồ 11 cho ông Dương K và Nguyễn Thị L1, tôi không rõ đất này của ai nhưng có nghe nói lại là của ông H1 và ông P1. Tôi xác nhận đúng chữ ký, chữ viết của tôi tại mục "người làm chứng" trong Hợp đồng mua bán đất ngày 31/3/2019. Khoảng 06 tháng trước, tôi có đi ghé qua thửa đất tranh chấp có vị trí tại xã B

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, người làm chứng và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy: ngày 18/06/2018, ông Nguyễn Như T bà Nguyễn Thị Kim Y nhận chuyển nhượng diện tích 2.004m^2 thuộc 1 phần của thửa đất 255 TĐB 11, xã B từ ông Nguyễn Trường Trung P1 và bà Nguyễn Thị Hồng N, sau đó ông T nhập phần diện tích mua được này với thửa 821 TBĐ11 của ông (có cạnh giáp ranh và tiếp giáp đường công cộng) thành thửa 830 TBĐ 11 với diện tích 3.012m^2 .

+ Đối với yêu cầu của nguyên đơn: yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông K và ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y, tranh chấp quyền sử dụng đất bị ông Nguyễn Trường Trung P1 lấn chiếm, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất và đòi tại tài sản số tiền 100.000.000đồng đã giao cho ông T thực hiện thủ tục tách thửa sang tên nhưng ông T không thực hiện.

Nguyên đơn cho rằng diện tích 2.004m^2 ông T mua của ông P1 là do nguyên đơn và vợ chồng em gái là bà P hùn tiền mua, nhưng do diện tích đất này không có lối đi nên không thể tách thành 1 thửa độc lập, trong khi đó ông T có thửa đất giáp ranh với thửa đất này và có lối đi, nên bà và ông T thỏa thuận sẽ nhập lại thành 1 thửa để có thể ra được giấy CNQSD đất và có lối đi tiếp giáp đường sẽ dễ bán, nguyên đơn để cho ông T đứng ra giao dịch mua bán, đứng tên trên giấy CNQSĐ đất, sau đó cùng thỏa thuận để bán, nhưng do không thỏa thuận được giá bán nên khi bà đòi lại diện tích 2.004m^2 đất, ngày 31/03/2019 vợ chồng ông T cùng vợ chồng nguyên đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn và bà P đã đưa cho bị đơn 100 triệu đồng để làm thủ tục tách thửa nhưng sau đó bị đơn không thực hiện. Để chứng minh cho lời khai này nguyên đơn cung cấp hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 31/03/2019 và biên nhận nhận số tiền 100.000.000đ, ông P2 là người nhận tiền từ vợ chồng bà P để đưa cho ông T số tiền 700 triệu đồng, đồng thời các anh chị em khác trong gia đình đều làm chứng cho việc trình bày của nguyên đơn có hùn tiền mua diện tích đất 2.004m^2 là thật nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở. Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn không đúng hình thức không được công chứng chứng thực, đồng thời phần diện tích 2.004m^2 không đủ điều kiện để tách thành 1 thửa đất độc lập nên không thể buộc bị đơn tách thửa trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn mà buộc bị đơn bồi thường theo giá trị thẩm định giá.

Đối với phần đất bị lấn chiếm 529m^2 xét thấy, do bị đơn là người đứng ra giao dịch mua bán với ông P1, giữa bị đơn và ông P1 thỏa thuận đổi đất cho nhau nên ông P1 mới xây dựng tường rào và nhà xe lên 1 phần của diện tích đất 2.004m^2, do không chấp nhận yêu cầu trả đất của nguyên đơn nên không xem xét việc này, đây là việc thỏa thuận giữa ông P1 và ông T, đất vẫn của ông T nên ông T sẽ tự giải quyết với ông P1.

Đối với số tiền 100.000.000đ bà L1 và P đưa cho ông T để thực hiện thủ tục sang tên tách thửa, có giấy tờ chứng minh nên có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị HĐXX chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận 1 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và ông T, tuy nhiên do đối tượng giao dịch không thực hiên được (do không đủ điều kiện để tách thửa) nên buộc ông T phải trả lại cho bà L1 giá trị diện tích 2.004m^2 đất theo chứng thư thẩm định giá số tiền 4.514.452.500 đồng, buộc ông T trả lại cho bà L1 số tiền100.000.000đ, bác yêu cầu về tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đối với 01 phần thửa đất số 830, tờ bản đồ 11 bản đồ địa chính xã B, nay là phường L, thành phố Đ. Do bị đơn có nơi đăng ký hộ khẩu tại khu phố D, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, thành phố Đ), chỗ ở: ấp A G, xã B, thành phố L (nay là phường B), thành phố Đ, nên quan hệ pháp luật được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu phá dỡ công trình xây dựng trên đất; kiện đòi lại tài sản"* theo quy định tại khoản 3, khoản 9, khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai theo khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 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.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Đại diện nguyên đơn và chị P cùng ông Dương K, ông Nguyễn Như D, bà Đỗ Anh N1, anh Nguyễn Như P2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ông Nguyễn Trường Trung P1, bà Nguyễn Thị Hồng N, Ngân hàng S1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp theo quy định tại

Bà L1, ông T1 ủy quyền cho chị P tham gia tố tụng, việc ủy quyền được thực hiện đúng quy định pháp luật, bà L1 và ông T1 không có quyền lợi đối lập nhau.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về nguồn gốc đất:

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đ chi nhánh L2 cung cấp thì thửa đất 830, tờ bản đồ 11 xã B (nay là phường L), thành phố Đ có nguồn gốc nhập lại từ thửa 821, tờ bản đồ 11 xã B, diện tích 1.008m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 398652, do Sở TNMT tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y ngày 11/5/2018 và một phần thửa số 225, tờ bản đồ 11 xã B, diện

tích 2.004m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 692943, UBND thị xã L cấp ngày 27/4/2018 cho ông Nguyễn Trường Trung P1, bà Nguyễn Thị Hồng N.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng mua bán đất giấy tay ngày 31-3-2019 giữa bà Nguyễn Thị L1, ông Dương K với ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị Kim Y.

Nguyên đơn cho rằng phần diện tích 2.004m^2 thuộc 01 phần thửa 225, tờ bản đồ 11 xã B là do vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng bà Nguyễn Thị Như P góp tiền mua. Do phần đất này không có lối đi ra đường công cộng nên nguyên đơn đã để cho vợ chồng em trai là Nguyễn Như T, Nguyễn Thị Kim Y đứng tên mua hộ, để gộp vào thửa đất 821, tờ bản đồ 11 xã B của anh T, chị Y vì thửa đất 821 tiếp giáp với đường công cộng, mặt khác việc gộp thửa như vậy khi bán sẽ có giá cao. Sau đó, do bị đơn không đồng ý bán để chia nên giữa hai bên đã lập hợp đồng mua bán đất giấy tay vào ngày 31/3/2019 để bị đơn làm thủ tục tách phần đất 2.004m^2 ra cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường Trung P1, bà Nguyễn Thị Hồng N không thừa nhận lời khai trên, ông P1, bà N xác định có chuyển nhượng diện tích 2.004m^2 thuộc một phần thửa đất 225, tờ bản đồ 11 của anh chị cho ông T, bà Y.

Xét Hợp đồng mua bán đất lập ngày 31/3/2019 giữa các bên nhận thấy: căn cứ vào lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như P, ông Trần Ngọc T1, anh Nguyễn Như P2 cũng như lời khai của người làm chứng là bà Nguyễn Thị H, ông Bùi C, là những người trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận và ký với tư cách người làm chứng vào Hợp đồng mua bán đất ngày 31/3/2019, đều xác nhận giữa hai bên có việc thỏa thuận này, mặt khác, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến làm việc, không giao nộp tài liệu chứng cứ để phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có lập Hợp đồng mua bán đất ngày 31/3/2019.

Về hình thức: hợp đồng không được công chứng, chứng thực nên vi phạm quy định của Luật Đất đai.

Về nội dung: nguyên đơn và chị P, anh T1, anh P2 đều xác định diện tích 2.004m^2 là do nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên mua hộ để gộp vào thửa đất của bị đơn. Do bị đơn không đồng ý bán để chia nên mới viết Hợp đồng mua bán đất để tách phần đất này ra cho nguyên đơn. Lời khai này phù hợp với giấy tay "hợp đồng mua bán đất" ngày 31/3/2019, cụ thể trong giấy tay thể hiện nội dung: bị đơn chuyển nhượng lại cho nguyên đơn diện tích 2.004m^2, thuộc thửa 830, tờ bản đồ 11, hình thức thanh toán: thửa đất mua chung có diện tích là 3.012m^2, trong đó của Dương K và Nguyễn Thị L1 là 2.004m^2.

Như vậy, mặc dù giữa hai bên có ký "Hợp đồng mua bán đất" giấy tay ngày 31/3/2019 nhưng thực tế nguyên đơn không mua thửa đất này của bị đơn mà việc ký hợp đồng mua bán đất chỉ nhằm để bị đơn tách thửa diện tích đất mua hộ ra cho nguyên đơn.

Từ phân tích trên không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay "Hợp đồng mua bán đất" ngày 31/3/2019.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y trả lại diện tích 2.004m^2, thuộc thửa 830, tờ bản đồ 11 xã B, thành phố L (nay là phường L, thành phố Đ).

Mặc dù giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc chuyển nhượng đất nhưng tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện nguyên đơn bà L1 là người trực tiếp bỏ tiền nhận

chuyển nhượng diện tích đất nêu trên từ ông Nguyễn Trường Trung P1 và bà Nguyễn Thị Hồng N thông qua việc đứng tên hộ của ông T, bà Y. Việc đứng tên hộ này được xác nhận bởi lời khai của bà Nguyễn Thị Như P, ông Trần Ngọc T1, anh Nguyễn Như P2 và phù hợp với diễn biến sự việc.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, bà Y, các bên tiếp tục xác lập Hợp đồng mua bán đất ngày 31/3/2019 nhằm chuyển giao phần diện tích 2.004m² cho bà L1. Điều này thể hiện ông T, bà Y đã thừa nhận quyền và lợi ích của bà L1 đối với diện tích đất nêu trên. Tuy nhiên, qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện phần diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng hiện không có lối đi hợp pháp ra đường công cộng, không bảo đảm điều kiện khai thác, sử dụng độc lập và việc tách thửa, giao trả đất trên thực tế không thể thực hiện được theo hiện trạng sử dụng đất hiện nay. Mặt khác, trên phần diện tích tranh chấp đã có công trình xây dựng và đang được các đương sự khác quản lý, sử dụng ổn định.

Do đó, mặc dù có căn cứ xác định quyền lợi của bà L1 đối với diện tích đất 2.004m² thuộc một phần thửa 830, tờ bản đồ 11 xã B (nay là phường L) nhưng việc buộc giao trả đất trên thực tế không bảo đảm quyền lợi của các bên, không thực hiện được việc tách thửa theo quy định.

Ngày 17/4/2026, nguyên đơn bà L1 có đơn trình bày yêu cầu: Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất 2.004m^2 thì nguyên đơn yêu cầu ông T, bà Y phải trả lại giá trị phần đất tranh chấp theo giá thị trường hiện nay mà Tòa án đã tiến hành thẩm định giá.

Từ phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị Kim Y thanh toán cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng diện tích đất 2.004m² theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Quá trình xem xét, nguyên đơn chỉ ranh hiện trạng không phù hợp với ranh bản đồ địa chính. Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng minh được nguyên đơn đã nhờ bị đơn nhận chuyển nhượng hộ diện tích 2.004m^2.

Tại Chứng thư số 288/2025/724 ngày 23/9/2025 của công ty T4 xác định: diện tích đất tranh chấp có giá 1.500.000 đồng/m^2 x 2.004m^2 = 3.006.000.000 (ba tỷ không trăm lẻ sáu triệu) đồng. Do đó, buộc ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1 số tiền trên.

[3.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Nguyễn Trường Trung P1 và bà Nguyễn Thị Hồng N phải liên đới trả lại 529m² diện tích đất lấn chiếm trong tổng diện tích 2.004m² thuộc một phần thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11 tại xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, thành phố Đ), cũng như yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng là bức tường xây gạch dài khoảng 32,1m, cao khoảng 2,5m và nhà xe kết cấu khung sắt mái tôn diện tích khoảng 529m² do ông P1, bà N xây dựng.

Căn cứ kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, lời khai của nguyên đơn cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định phần diện tích 529m² nằm trong phạm vi diện tích 2.004m² mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L1.

Như đã phân tích ở mục [4.4] trên, do đã buộc bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng diện tích 2.004m^2 (trong đó đã bao gồm cả diện tích 529m²) mà không trả tiền nên yêu cầu này của nguyên đơn là không cần thiết.

[3.5] Đối với yêu cầu hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng:

Ngày 26/02/2020, bà Nguyễn Thị Như P đã giao cho ông T, bà Y số tiền 100.000.000 đồng để thực hiện thủ tục tách thửa. Việc giao nhận tiền có lập biên nhận và có người làm chứng.

Tuy nhiên sau khi nhận tiền, ông T, bà Y không thực hiện việc tách thửa như cam kết. Do mục đích giao tiền không đạt được nên ông T, bà Y phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L1 số tiền 100.000.000 đồng đã nhận.

[4]. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

[4.1] Chị Nguyễn Thị Như P, anh Nguyễn Ngọc T3: anh chị xác định có góp tiền với nguyên đơn mua đất, đổ đất san lấp mặt bằng và đưa tiền cho bị đơn để làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên anh chị không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không xem xét.

[4.2] Ông Dương K là chồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1: do tranh chấp trong vụ án là tranh chấp giữa bà L1 với bị đơn về phần quyền đối với diện tích đất 2.004m^2, Tòa án không giải quyết chia tài sản chung của vợ chồng nguyên đơn, đồng thời ông K cũng không có yêu cầu gì trong vụ án nên không xem xét

[4.3] Anh Nguyễn Như P2 xác định trên phần đất tranh chấp có trồngcây dừa, tuy nhiên anh không có yêu cầu gì trong vụ án nên không xem xét.

[4.4] Ngân hàng S1: quá trình giải quyết vụ án xác định thửa đất 225, tờ bản đồ 11 xã B của ông P1, bà N có một phần hiện trạng bị lấn qua phần đất tranh chấp, hiện ông P1, bà N đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng S1 nên Tòa án đã đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên Ngân hàng không có mặt theo giấy triệu tập và không có yêu cầu gì nên không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 12.328.984 đồng, chi phí thẩm định giá: 10.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền trên nên buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn.

Đối với tiền tiền thu thập thông tin, sao lục 2.330.000 đồng, nguyên đơn phải chịu và đã nộp xong.

[6]Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 300.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu thanh toán lại 3.006.000.000 đồng giá trị đất cho nguyên đơn và án phí đối với nghĩa vụ trả lại số tiền 100.000.000 đồng.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Các điều 26, 39, 227, 228; 266; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 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.

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

Áp dụng 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.

Tuyên xử

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 2.004m^2, tại thửa 830, tờ bản đồ số 11 bản đồ địa chính xã B (nay là phường L, thành phố Đ), theo giấy tay "Hợp đồng mua bán đất" ngày 31/3/2019.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1 về việc đòi lại tài sản.

2.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị L1 giá trị quyền sử dụng diện tích 2.004m^2, tại thửa 830, tờ bản đồ số 11 bản đồ địa chính xã B (nay là phường L, thành phố Đ) là 3.006.000.000 (ba tỷ không trăm lẻ sáu triệu) đồng.

2.2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị L1 số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L1 số tiền 12.328.984 đồng chi phí tố tụng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 4.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị Kim Y phải chịu án phí DSST là 94.120.000 (chín mươi bốn triệu một trăm hai mươi nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị L1 phải chịu án phí DSST không có giá ngạch 300.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà L1 đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0006197 ngày 17/6/2020 của Chi cục thi hành án thành phố Long Khánh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

H2 lại cho bà Nguyễn Thị L1 số tiền 3.100.000 (Ba triệu một trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí bà L1 đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0006690 ngày 29/3/2023 của Chi cục thi hành án thành phố Long Khánh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 4 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Vân Khánh