TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 190/2025/DS-ST
Ngày 25 – 9 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - CÀ MAU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Oanh
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Nguyễn Văn Nhi
Bà Huỳnh Trúc Duyên

- ***Thư ký phiên tòa****:* Bà Ngô Thị Diễm Quỳnh - là Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Hoàng Lo - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 307/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025 về việc tranh chấp đòi lại tài sản, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 635/2025/QĐXXST-DS ngày 21/8/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh Phụng, sinh năm 1975, số CCCD: 096075006667 và Bà Nguyễn Thị Nga, sinh năm 1971, số CCCD: 096171009425

Cùng địa chỉ cư trú: Hẻm 234, Nguyễn Trãi, khóm 3, Phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, nay là khóm 17, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau.
Người đại diện hợp pháp của ông Phụng: Bà Tô Hồng Phương, sinh năm 1984, số CCCD: 096184013526; Địa chỉ: Ấp Cái Ngang, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là phường Hòa Thành, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 02/01/2025). (xin vắng mặt)
Người đại diện hợp pháp của bà Nga: Ông Tô Văn Cưng, sinh năm 1992, số CCCD: 096092015326; Địa chỉ: Ấp Nghĩa Hiệp, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, nay là xã Cái Nước, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 02/01/2025). (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Phan Phương Thảo, sinh năm: 1973, số CCCD: 096173003413 (có mặt)

Ông Lưu Quân Bền, sinh năm: 1966 (chết);
Địa chỉ cư trú: Số 234/33, Nguyễn Trãi, khóm 2, Phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, nay là khóm 16, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lưu Quân Bền:

1. Bà Phan Phương Thảo, sinh năm: 1973, số CCCD: 096173003413
Địa chỉ: Số 234/33, đường Nguyễn Trãi, khóm 2, Phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, nay là khóm 16, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

2. Anh Lưu Hoàng Tấn, sinh năm 1994, số CCCD: 096094006651
Địa chỉ: Số 234/33, đường Nguyễn Trãi, khóm 2, Phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, nay là khóm 16, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau. (xin vắng mặt)

3. Chị Lưu Hoàng Quyên, sinh năm 1998
Địa chỉ: Số 234/33, đường Nguyễn Trãi, khóm 2, Phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, nay là khóm 16, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung khởi kiện của nguyên đơn và trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Từ khoảng năm 2018 đến năm 2023, giữa bà Nga và bà Thảo đã thực hiện với nhau nhiều giao dịch, bao gồm giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay, mượn tài sản, tính đến nay, bà Thảo còn nợ bà Nga tổng cộng các khoản là 880.000.000đ (tám trăm tám mươi triệu đồng), bao gồm các khoản như sau:

+ Khoản nợ số tiền là 260.000.000đ (hai trăm sáu mươi triệu đồng) từ việc, vào khoảng năm 2018, không nhớ chính xác thời gian cụ thể, vợ chồng bà nhận sang nhượng của vợ chồng bà Nga 02 nền nhà có diện tích chiều ngang khoảng 9m, chiều dài khoảng 14m, thuộc một phần thửa đất số 322, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại khóm 2, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, nay là khóm 16, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau, đất do ông Lưu Quân Bền đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 404486 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 11/6/2018. Nhưng do vợ chồng bà Thảo không giao được nền nhà nên đôi bên thỏa thuận chấm dứt thực hiện hợp đồng sang nhượng, vợ chồng bà Nga trả lại cho vợ chồng bà số tiền 260.000.000đ nhưng đến nay chưa trả.

+ Khoản nợ số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) từ việc: Vào khoảng giữa năm 2018, không nhớ rõ thời gian cụ thể, vợ chồng bà Nga nhận sang nhượng của vợ chồng bà Thảo 360m^2 trong tổng diện tích đất 1.112m^2 tại thửa số 322, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại khóm 2, phường 9, thành phố Cà Mau, nay là khóm 16, Phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau, đất do ông Lưu Quân Bền đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 404486 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 11/6/2018. Đôi bên đã giao tiền, nhận đất và vợ chồng bà nga đã được cấp sổ chủ quyền. Tuy nhiên khi đo đạc

thực tế, diện tích đất chỉ có 320m², còn thiếu 40m². Vì vậy đôi bên đã thống nhất thỏa thuận, vợ chồng bà Thảo trả lại cho vợ chồng bà Nga 40m^2 giá trị bằng tiền là 120.000.000đ, nhưng đến nay chưa trả.

+ Khoản nợ số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng): Bao gồm khoản tiền 100.000.000đ mà vợ chồng bà Nga đã trả thay cho vợ chồng bà Thảo tiền điện, nước của dãy nhà trọ của vợ chồng bà Thảo từ đầu từ khoảng năm 2018 đến khoảng cuối năm 2023. Và 50.000.000đ mà bà Nga cho bà Thảo vay, không tính lãi vào khoảng năm 2019. Đến nay chưa trả được khoản nào.

+ Khoản nợ số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng): Đây là khoản tiền bà Nga vay của người khác để cho bà Thảo vay để chuyển mục đích sử dụng đất vào khoảng năm 2018, đến nay bà Thảo chưa trả cho bà Nga.

+ Khoản nợ số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng): Đây là số tiền bà Nga cho bà Thảo vay nhiều lần, không lãi, không có biên nhận, cho vay vào khoảng năm 2019, đến nay bà Thảo chưa trả.

Các khoản nợ này đã được các bên đối chiếu tại cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh Cà Mau vào năm 2024 và không có liên quan đến bà Nguyễn Thị Lan. Vì vậy bà Nga và ông Phụng yêu cầu vợ chồng bà Thảo và ông Bền, ông Bền chết ngày 22/5/2025 nên hàng thừa kế thứ nhất của ông Bền trả cho ông Phụng, bà Nga tổng số tiền 880.000.000đ nêu trên.

Theo bản tự khai và trình bày của bà Phan Phương Thảo trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Bà và bà Nga có mối quan hệ quen biết với nhau. Từ khoảng từ năm 2018 đến 2023, không nhớ mốc thời gian cụ thể, bà và Nga có giao dịch với nhau nhiều khoản như chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay mượn tiền, và kể cả thiếu tiền điện nước, đến nay bà còn nợ bà Nga tổng cộng 05 khoản là 880.000.000đ đúng như khởi kiện của bà Nga và trình bày của người đại diện hợp pháp của bà Nga. Các khoản nợ này đã được các bên đối chiếu thống nhất tại Công an tỉnh Cà Mau. Nay bà đồng ý trả cho bà Nga và ông Phụng số tiền nêu trên. Vợ chồng bà và ông là ông Lưu Quân Bền có 02 con chung là Lưu Hoàng Tấn và Lưu Hoàng Quyên. Ông Bền chết ngày 22/5/2025, không để lại di chúc. Cha mẹ của ông Bền đã chết trước ông Bền.

Bà xác định, đây là các khoản nợ riêng giữa bà với bà Nga, không có liên quan đến bà Nguyễn Thị Lan.

Trình bày của anh Lưu Hoàng Tấn tại Biên bản ghi nhận ý kiến ngày 11/9/2025 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Anh là con ruột của bà Phan Phương Thảo và ông Lưu Quân Bền. Ông Bền đã chết năm 2025, ông Bền, bà Thảo có 02 người con là Lưu Hoàng Tấn và Lưu Hoàng Quyên. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nga, ông Phụng yêu cầu ông Bền, bà Thảo trả số tiền 880.000.000đ (Tám trăm tám mươi triệu đồng), anh không biết vấn đề này. Mọi vấn đề khởi kiện của bà Nga, ông Phụng đối với bà Thảo, ông Bền do bà Thảo toàn quyền quyết định, anh không có ý kiến gì trong vụ án này. Do bận công việc

nên anh yêu cầu không tham gia tố tụng, yêu cầu Tòa án hòa giải và xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Cà Mau phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Thảo và hàng thừa kế thứ nhất của ông Bền là anh Tấn, chị Quyên trả cho nguyên đơn tổng số tiền 880.000.000đ. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Chị Lưu Hoàng Quyên đã được tống đạt hợp lệ giấy triệu tập để tham gia phiên tòa xét xử đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, anh Lưu Hoàng Tấn có yêu cầu xét xử vắng mặt có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp đòi lại tài sản, hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bà Nga và bà Thảo đều thống nhất thừa nhận, từ khoảng từ năm 2018 đến 2023, không nhớ các mốc thời gian cụ thể, vợ chồng bà Nga và vợ chồng bà Thảo có tiền hành giao dịch với nhau nhiều khoản như chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay mượn tiền, và đóng thay tiền điện nước, đến nay bà Thảo còn nợ bà Nga tổng cộng 880.000.000đ, bao gồm các khoản cụ thể như sau:

+ Nợ số tiền số tiền 260.000.000đ từ việc vợ chồng bà Thảo sang nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 09m, dài khoảng 14m, thuộc một phần thửa số 322, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại khóm 2, phường 9, thành phố Cà Mau, nay là khóm 16, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau, do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 11/6/2018 cho ông Lưu Quân Bền đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 404486, do không thực hiện giao đất được nên đôi bên thống nhất chấm dứt hợp đồng, vợ chồng bà Thảo phải trả lại cho vợ chồng bà Nga số tiền 260.000.000đ đã nhận.

+ Nợ số tiền 120.000.000đ từ việc thỏa thuận sang nhượng phần đất có diện tích 360m² tọa lạc tại khóm 2, phường 9, thành phố Cà Mau, nay là khóm 16, Phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau . Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng bà Nga đã giao tiền đủ cho vợ chồng bà Thảo. Do diện tích đo đạc thực tế là 320m^2, còn thiếu 40m², vì vậy đôi bên đã thống nhất vợ chồng bà Thảo trả lại cho vợ chồng bà Nga 40m^2 này bằng số tiền 120.000.000đ.

+ Nợ số tiền 150.000.000đ, bao gồm 100.000.000đ tiền điện, nước mà bà Nga đã trả thay cho bà Thảo và khoản bà Nga cho bà Thảo vay 50.000.000đ, không tính lãi trong khoảng thời gian từ năm 2018 đến năm 2023.

+ Nợ số tiền 150.000.000đ từ việc bà Thảo vay của bà Nga để trả cho khoản nợ của người khác.

+ Nợ số tiền 200.000.000đ từ việc bà Thảo vay bà Nga nhiều lần vào khoảng năm 2019, không tính lãi.

Tổng số tiền vợ chồng bà Thảo còn nợ vợ chồng bà Nga, ông Phụng là 880.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên tự nguyện thống nhất với các khoản nợ trên, phù hợp với các lời khai của các bên tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cà Mau (Bút lục từ 87 đến số 93) nên được chấp nhận.

[4] Về trách nhiệm trả nợ, xét thấy,

Đây là khoản nợ phát sinh trong thời kỳ hôn nhân nên vợ chồng bà Thảo và ông Bền cùng có trách nhiệm trả. Tuy nhiên, ông Bền đã chết ngày 22/5/2025, không để lại di chúc, nên hàng thừa kế theo pháp luật của ông Bền là bà Thảo, anh Tấn và chị Quyên cùng phải có trách nhiệm với bà Thảo trả khoản nợ trên trong phạm vi di sản được hưởng của ông Bền.

[5] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bà Thảo, bà Lan đều xác định, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nga, ông Phụng yêu cầu ông Bền, bà Thảo trả 05 khoản nợ tổng cộng số tiền 880.000.000đ nêu trên, bà Nguyễn Thị Lan không liên quan đến nên không đưa bà Lan tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, bà Thảo, hàng thừa kế của ông Bền là bà Thảo, anh Tấn, chị Quyên phải chịu theo quy định trong phạm vi di sản được hưởng của ông Bền. Bà Nga và ông Phụng không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 7 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Điều 166, 463, 500 Bộ luật dân sự;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Phụng và bà Nguyễn Thị Nga.

Buộc bà Phan Phương Thảo và hàng thừa kế của ông Lưu Quân Bền là bà Phan Phương Thảo, anh Lưu Hoàng Tấn, chị Lưu Hoàng Quyên, trong phạm vi di sản được hưởng, phải thanh toán cho ông Nguyễn Minh Phụng và bà Nguyễn Thị Nga tổng cộng số tiền là 880.000.000đ (Tám trăm tám mươi triệu đồng chẵn).

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

2/ Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bà Thảo, hàng thừa kế theo pháp luật của ông Bền là bà Thảo, anh Tấn, chị Quyên trong phạm vi di sản được hưởng, phải nộp là 19.200.000đ (chưa nộp).

Bà Nga và ông Phụng không phải nộp, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.200.000đđ theo Biên lai thu số 0010823 vào ngày 12/5/2025 tại Chi cục

thi hành án dân sự Thành phố Cà Mau, nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Cà Mau, khi án có hiệu lực.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7A và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bà Nga, bà Thảo có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Phụng, anh Tấn, chị Quyên có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 1 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

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

Lê Thị Kim Oanh

Hội thẩm nhân dân	*Chủ tọa phiên tòa*	*Hội thẩm nhân dân*
Nguyễn Văn Nhi	**Lê Thị Kim Oanh**	**Huỳnh Trúc Duyên**