

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – CÀ MAU**

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

Bản án số: 31/2025/DS-ST
Ngày 16-9-2025
V/v tranh chấp đòi lại tài sản và
tranh chấp quyền sở hữu tài sản
chung

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Thống
Ông Trần Thanh Liêm

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thành Thật – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thông – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2025/TLST - DS ngày 08 tháng 7 năm 2025 về “tranh chấp đòi lại tài sản và tranh chấp quyền sở hữu tài sản chung”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2025/QĐXXST – DS ngày 19 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn L, sinh năm 1980 (có mặt). Căn cước công dân: 096080014.... cấp ngày 04/5/2021.

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã Đ, tỉnh Cà Mau;

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1988 (có mặt). Căn cước công dân: 096188010... cấp ngày 05/01/2023.

Địa chỉ cư trú: Khóm F, xã P, tỉnh Cà Mau (hiện nay là: Ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau)

Nơi ở hiện nay: Khóm C, xã P, tỉnh Cà Mau (hiện nay là: Ấp R, xã P, tỉnh Cà Mau)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm C, xã P, tỉnh Cà Mau (hiện nay là: Ấp R, xã P, tỉnh Cà Mau).

+ Ông Lê Minh T1, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm C, xã P, tỉnh Cà Mau (hiện nay là: Ấp R, xã P, tỉnh Cà Mau)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn ông Phan Văn L trình bày:** Ông và bà Nguyễn Thị L1 là bạn bè quen biết nhau. Đến tháng 01/2025 bà L1 trao đổi với ông là trước đây bà L1 với ông Đ hùn cổ đất, đất là của ông Huỳnh Văn T tọa lạc Khóm C, xã P, tỉnh Cà Mau (hiện nay là: Ấp R, xã P, tỉnh Cà Mau), ông Đ bỏ ra 300.000.000 đồng, phần của ông Lê Minh T1 (ông T1 là người cổ đất lại cho ông Đ và bà L1) là 100.000.000 đồng, tổng 400.000.000 đồng. Do ông Đ muốn rút vốn nên hai người hùn cổ để canh tác chung. Ông không quen biết ông Đ, ông T nhưng bà L1 cho ông xem giấy cổ đất do bà L1 và ông Đ ký mặt sau. Sau khi được bà L1 trao đổi, ông tin tưởng và hai người thỏa thuận mỗi người hùn 200.000.000 đồng để cổ đất, trước tiên mỗi người bỏ ra 150.000.000 đồng, phần còn lại 100.000.000 đồng thì ông bỏ ra 30.000.000 đồng, chị L1 40.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng hẹn cuối tháng 6/2025 ông sẽ giao tiền. Tiền cổ đất thì thỏa thuận ông bắt đầu đưa cho bà L1 cất giữ đến tháng 4/2025 trả lại ông Đ.

Cũng trong thời gian này, bà L1 dự định thuê ông cất nhà nhưng vốn ít. Lúc này hai bên đã phát sinh tình cảm và thống nhất việc cổ đất xong thì sống chung với nhau. Từ đó, ông xây dựng 01 căn nhà tiền chế trên đất với tổng số tiền 55.000.000 đồng, ông hùn 45.000.000 đồng, bà L1 hùn 10.000.000 đồng trong đó có 5.000.000 đồng tiền lo ăn uống và 5.000.000 đồng đưa ông mua vật tư.

Cất nhà xong thì ông và bà L1 cùng nhận đất vào ở để canh tác, ông bỏ ra 22.000.000 đồng mua tôm cua giống thả vào ruộng ngày 20/02/2025. Sau đó, do mâu thuẫn nên bà L1 không cho ông canh tác đất, đuổi ông đi cách nay hơn 04 tháng trong khi đó ông chưa thu hoạch được con giống đã thả.

Đối với tiền hùn cổ đất, ông lấy tiền công hàng ngày đi làm để chuyển khoảng cho bà L1 nhiều lần tổng 121.000.000 đồng (chuyển khoản 121.200.000 đồng nhưng ông làm tròn 121.000.000 đồng) để bà L1 cất giữ đến tháng 4 giao cho ông Đ, đưa tiền mặt 60.000.000 đồng vào ngày 22/3/2025 dl (trong đó có 12.000.000 đồng chuộc vàng dùm bà L1) và 30.000.000 đồng vào ngày 06/6/2025 al.

Ông có thưa kiện bà L1 ra chính quyền ấp thì bà L1 nói giao trả cho ông 150.000.000 đồng nhưng ông không nhận và nay kiện ra Tòa án yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị L1 hoàn trả lại cho ông tổng số tiền 287.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông L yêu cầu bà L1 giao trả 121.000.000 đồng đã chuyển khoản; 20.000.000 đồng chi phí cất nhà; 22.000.000 đồng thả con giống và 12.000.000 đồng đi chuộc vàng cho bà L1. Số tiền mặt đã đưa cho bà L1 01 lần 48.000.000 đồng và 01 lần 30.000.000 đồng bà L1 không thừa nhận nên ông tự nguyện rút lại, không yêu cầu giao trả.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Vào ngày 06/02/2025 bà và ông Nguyễn Văn Đ cư trú phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Hiện nay không biết ông Đ ở đâu) hùn cổ phần đất 30 công từ ông T, số tiền cổ 400.000.000 đồng. Sau khi cổ do ông Đ ở quá xa không canh tác được nên ông Đ kêu bà giao cho ông Đ 150.000.000 đồng thì ông Đ giao đất cho bà làm. Sau đó, ngày 21/01/2025 (ngày 18/02/2025dl) bà có thuê ông L làm thầu xây dựng cất nhà với tổng số tiền 15.000.000 đồng. Trong quá trình cất nhà thì bà và ông L nảy sinh tình cảm nên ông L đứng ra cất nhà cho bà tổng chi phí 55.000.000 đồng, trong đó bà đưa cho ông L 5.000.000 đồng mua vật tư, 10.000.000 đồng chi phí cho việc ăn uống và tiền công cho thợ (người làm công cho ông L) để hai người sống chung với nhau tại phần đất cổ tọa lạc Khóm C, xã P, tỉnh Cà Mau (hiện nay là: Ấp R, xã P, tỉnh Cà Mau). Sau khi cất nhà xong thì bà giao trả cho ông Đ 150.000.000 đồng, ông Đ chịu lỗ 50.000.000 đồng và ông Đ giao đất cho bà toàn quyền sử dụng. Như vậy, giữa bà và ông L không có thỏa thuận hùn cổ đất của ông T hay ông Đ.

Trong quá trình sống chung, ông L có thả con giống nhiều lần nhưng không đến 22.000.000 đồng và ông L có cho tiền để chuyển vào tài khoản của bà nhiều lần tổng 121.200.000 đồng. Ông L không có đưa cho bà tiền mặt 02 lần tổng 90.000.000 đồng, nhưng có sự việc khi sống chung với ông L bà gặp khó khăn nên mượn vàng Dì 9 đi cầm và sau đó ông L bỏ ra 12.000.000 đồng chuộc vàng về trả lại cho D 9. Thời gian sau bà và ông L xảy ra xung đột, bà đuổi ông L đi, ông L thì đuổi bà đi và chính quyền ấp giải quyết người nào đứng ra cổ đất thì được ở, nên bà được ở, ông L phải ra đi.

Nay bà xác định trong thời gian sống chung bà có lo cơm nước, ăn uống, giặt đồ cho ông L. Từ đó, ông L mới tặng cho bà số tiền và xây dựng căn nhà như trên, bà không đồng ý giao trả lại cho ông L.

Tại phiên tòa bà L1 đồng ý giao trả lại cho ông L 6.000.000 đồng tiền thả con giống, ngoài ra không giao trả gì thêm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T trình bày: Ông là người đứng tên giao khoán phần đất hiện bà L1 đang quản lý tọa lạc Khóm C, xã P, tỉnh Cà Mau (hiện nay là: Ấp R, xã P, tỉnh Cà Mau) nhưng đã giao lại cho ông Lê Minh T1 (anh rể) quản lý, canh tác. Sau đó, ông T1 cổ cho bà L1 và ông Đ với giá 400.000.000 đồng nhưng ông là người đứng tên nên đứng ra ký hợp đồng cổ, tiền thì ông T1 nhận. Thực tế ông không quen biết ông Đ, ông L. Nay giữa ông và bà L1 không có tranh chấp; việc bà L1 xây dựng nhà trên đất ông cũng không có ý kiến nên xin từ chối tham gia tố tụng vào vụ án.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T1 trình bày: Ông T là chủ đất và đứng ra cổ cho bà L1 và ông Đ. Sau đó, ông T chuyển nhượng đất lại cho ông nên có sự việc bà L1, ông Đ nhận cổ đất của ông. Thời gian sau ông có điện thoại cho ông Đ thì ông Đ nói bà L1 đã giao trả tiền cho ông Đ xong nên ông Đ không còn liên quan. Nay giữa ông và bà L1 không có phát sinh tranh chấp nên không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

- Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L yêu cầu bà L1 trả tổng số tiền 153.000.000 đồng. Trong đó, buộc bà L1 hoàn trả lại cho ông L 121.000.000 đồng đã chuyển khoản; 20.000.000 đồng chi phí cất nhà; 6.000.000 đồng thả con giống và 6.000.000 đồng tiền chuộc vàng dùm cho bà L1.

Không chấp nhận trả 22.000.000 đồng, trong đó 16.000.000 đồng thả con giống và 6.000.000 đồng tiền chuộc vàng dùm cho bà L1.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Phan Văn L yêu cầu bà Nguyễn Thị L1 hoàn trả số tiền 78.000.000 đồng.

Án phí và chi phí tố tụng các đương sự chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T vắng mặt có yêu cầu đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T là đúng quy định. Đối với số tiền ông L cho rằng đưa bằng tiền mặt cho bà L1 48.000.000 đồng vào ngày 22/3/2025 và 30.000.000 đồng vào ngày 06/6/2025¹, tại phiên tòa ông L tự nguyện yêu cầu rút lại. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của ông L là có căn cứ.

[2] Về nội dung: Ông L và bà L1 trình bày mâu thuẫn nhau về việc hùn cổ đất. Bà L1 cho rằng vào ngày 06/02/2025 bà và ông Nguyễn Văn Đ hùn cổ phần đất 30 công từ ông Huỳnh Văn T số tiền 400.000.000 đồng; sau khi cổ ông Đ không làm nên bà giao lại cho ông Đ 150.000.000 đồng và bà được canh tác hưởng toàn bộ huê lợi trên đất. Ông L cho rằng có thỏa thuận với bà L1 để hùn cổ đất nhưng bà L1, ông Huỳnh Văn T và ông Lê Minh T1 không thừa nhận, ông L không có chứng cứ chứng minh việc có hùn cổ đất, đưa tiền cho bà L1 để dùng vào việc cổ đất nên không có căn cứ chấp nhận việc ông L cùng bà L1 cổ đất từ ông Huỳnh Văn T, ông Lê Minh T1 hay ông Nguyễn Văn Đ.

[3] Xuất phát từ việc bà L1 và ông L có tình cảm nam nữ và tự nguyện sống chung với nhau từ tháng 1/2025¹ cho đến tháng 6/2025 tại phần đất do bà L1 cổ của ông T tọa lạc Khóm C, xã P, tỉnh Cà Mau (hiện nay là: Ấp R, xã P,

tỉnh Cà Mau) thì phát sinh mâu thuẫn nên không còn sống chung với nhau. Trong thời gian sống chung ông L chuyển khoản cho bà L1 nhiều lần số tiền 121.200.000 đồng, thả con giống số tiền 22.000.000 đồng và xây dựng 01 căn nhà tiền chế 55.000.000 đồng (trong đó phần của bà L1 10.000.000 đồng, ông L 45.000.000 đồng) và ông L xuất ra 12.000.000 đồng đi chuộc vàng cho bà L1 để trả lại cho người khác là thực tế xảy ra, được hai bên đương sự là ông L và bà L1 thừa nhận. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Đối với số tiền chuyển khoản 121.000.000 đồng và 12.000.000 đồng ông L chuộc vàng cho bà L1, bà L1 cho rằng ông Lạc T2 cho bà L1 nhưng ông L không thừa nhận, bà L1 không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh ông Lạc T2 cho bà L1 số tiền này. Trong khi đó giữa ông L và bà L1 không tồn tại mối quan hệ hôn nhân nên trong thời gian này bà L1 thiếu nợ thì không có liên quan đến trách nhiệm trả nợ của ông L. Từ đó, ông L kiện đòi lại thì bà L1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông L là có căn cứ theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự.

[5] Đối với 01 căn nhà tiền chế ngang 4,0m, dài 10m xây dựng trị giá 55.000.000 đồng vào thời điểm tháng 1/2025. Quá trình giải quyết vụ án ông L xác định giá trị căn nhà còn lại là 40.000.000 đồng và bà L1 xác định 30.000.000 đồng nên các đương sự không yêu cầu Tòa án tổ chức thẩm định giá tài sản tranh chấp. Tòa án ban hành thông báo số 17/TB-TA ngày 08/8/2025 yêu cầu các bên đưa ra mức giá thì các đương sự giữ y mức giá trên. Căn cứ khoản 1 Điều 17 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 hướng dẫn thi hành quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản để xác định giá trị căn nhà hiện nay còn lại là 35.000.000 đồng (40.000.000 đồng + 30.000.000 đồng/2) là có cơ sở. Xét công sức đóng góp vào khối tài sản chung là căn nhà thì ông L hùn 45.000.000 đồng (tương đương 82%), bà L1 10.000.000 đồng (tương đương 18%) và quá trình sống chung bà L1 có lo cơm nước, giặt quần áo cho ông L. Do đó, cần xem xét phân chia cho ông L 70% bằng 24.500.000 đồng và bà L1 30% bằng 10.500.000 đồng giá trị căn nhà là có cơ sở. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông L yêu cầu bà L1 giao trả 20.000.000 đồng, ông giao nhà cho bà L1 quản lý, đây là sự tự nguyện, không bị ai ép buộc và hoàn toàn có lợi cho bà L1 nên được chấp nhận.

[6] Hợp đồng cổ đất giữa bà L1 với ông T không có tranh chấp. Căn nhà được xây cất trên đất của ông Huỳnh Văn T cổ cho bà L1 và phần nhà, đất hiện bà L1 đang quản lý, sử dụng nên cần tiếp tục giao cho bà L1 quản lý, sử dụng căn nhà, bà L1 có trách nhiệm giao trả lại cho ông L số tiền 20.000.000 đồng là có căn cứ.

[7] Đối với số tiền 22.000.000 đồng ông L thả con giống, bà L1 xác định chỉ thả 6.000.000 đồng và tại phiên tòa tự nguyện trả lại cho ông L. Ông L cho

rằng có thả con giống vào phần vuông bà L1 đang canh tác. Tuy nhiên, ông L không chứng minh được số lượng thả vào vuông là bao nhiêu, sau khi thả thì con giống còn lại bao nhiêu, thu hoạch được tổng bao nhiêu tiền nên không có căn cứ chấp nhận đòi lại 22.000.000 đồng. Cần ghi nhận sự tự nguyện của bà L1 trả lại cho ông L 6.000.000 đồng tiền thả con giống và không chấp nhận yêu cầu của ông L yêu cầu bà L1 hoàn trả thêm 16.000.000 đồng tiền thả con giống là có cơ sở.

[8] Ý kiến của kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bị đơn bà L1 phải chịu số tiền 6.950.000 đồng (13 9.000.000 đồng x 5%). Ông L phải chịu 800.000 đồng (16.000.000 đồng x 5%).

Án phí tranh chấp quyền sở hữu chung ông L phải chịu 1.000.000 đồng (20.000.000 đồng x 5%); bà L1 phải chịu 750.000 đồng (15.000.000 đồng x 5%).

[10] Chi phí tố tụng: Ông L và bà L1 mỗi người phải chịu 200.000 đồng. Ông L đã thanh toán đối chiếu xong. Bà L1 có trách nhiệm giao trả lại cho ông L 200.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 228, Điều 244, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 207, Điều 210, Điều 219 Bộ luật Dân sự; 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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn L đòi lại số tiền 139.000.000 đồng và chia quyền sở hữu tài sản chung giá trị căn nhà số tiền 20.000.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phan Văn L tổng số tiền là 159.000.000 đồng (Một trăm năm mươi chín triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị L1 được tiếp tục quản lý, sử dụng 01 căn nhà tiền chế ngang 4,0m, dài 10,0m, lợp tol lạnh, vách thiết, vách ngăn buồng bằng tấm composite, cột và kèo bằng sắt kẽm, sàn lót ván gỗ thông, nhà xây dựng trên phần đất tọa lạc Khóm C, xã P, tỉnh Cà Mau (hiện nay là: Ấp R, xã P, tỉnh Cà Mau) – Theo biên bản thẩm định ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông L yêu cầu bà L1 hoàn trả thêm 16.000.000 đồng tiền thả con giống.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Phan Văn L yêu cầu bà Nguyễn Thị L1 hoàn trả số tiền 78.000.000 đồng.

- Chi phí tố tụng: Ông L và bà L1 mỗi người phải chịu 200.000 đồng. Ông L đã nộp và thanh toán đối chiếu xong. Bà L1 có trách nhiệm giao trả lại cho ông L 200.000 đồng.

Kể từ ngày ông L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà L1 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.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị L1 phải chịu tổng số tiền 7.700.000 đồng; ông Phan Văn L phải chịu 1.800.000 đồng, ông L dự nộp 7.175.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012304 ngày 08/7/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu đối trừ, ông L được nhận lại số tiền chênh lệch là 5.375.000 đồng tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Cà Mau.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014”.

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 5 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 5 - Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Quốc Kiên