

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Bản án số: 15/2026/DS-PT
Ngày: 05/5/2026
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hằng.

Các thẩm phán: Bà Đỗ Thu Hương

Bà Hoàng Thị Hoà.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Mai Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24,28 tháng 4 và ngày 05 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực Z- Điện Biên, tỉnh Điện Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2025/QĐ-PT ngày 04/02/2026; Các Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16/2026/QĐ-PT ngày 04/3/2026, số 22/2026/QĐ-PT ngày 01/4/2026; của TAND tỉnh Điện Biên đối với vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị T; địa chỉ: số nhà 75B, tổ 9, phường M, tỉnh Điện Biên.

1.2. Bà Phạm Thu T1; địa chỉ: tổ 03, phường M, tỉnh Điện Biên.

1.3. Bà Phạm Thị X; địa chỉ: số nhà 02, tổ 4, phường Đ, tỉnh Điện Biên.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lò Văn T2; địa chỉ: Tổ 18, phường Đ, tỉnh Điện Biên.

2.2. Bà Lò Thị H; địa chỉ: Tổ 18, phường Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H là: Ông Lò Văn D, địa chỉ: số nhà 48, tổ 02, phường MT, tỉnh Điện Biên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H: Ông Nguyễn Xuân K; Luật sư, nơi công tác: Chi nhánh văn phòng luật sư B và cộng sự tại Điện Biên; địa chỉ cư trú: Số nhà 64, tổ 10, phường Đ, tỉnh Điện Biên.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: tổ 03, phường MT, tỉnh Điện Biên;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị V là: Bà Phạm Thị X; địa chỉ: số nhà 02, tổ 4, phường ĐBP, tỉnh Điện Biên.

3.2. Chị Lò Thị Phương T3, sinh năm 1986; Anh Lò Minh T4, sinh năm 1989; Anh Lò Xuân T5, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Tổ 18, phường ĐBP, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Lò Thị PH T3, anh Lò Minh T4, anh Lò X T5: Ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H; địa chỉ: Tổ 18, phường ĐBP, tỉnh Điện Biên. (Theo Giấy uỷ quyền được UBND phường Đ chứng thực số: 459 quyền số 01-SCT/CK,ĐC ngày 04/5/2026).

3.3. Phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên; địa chỉ: Tổ dân phố 05, phường ĐBP, tỉnh Điện Biên. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Thu H1, chức vụ: Trưởng phòng;

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên nay là Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Điện Biên; Địa chỉ: Tổ 09, phường ĐBP, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Thanh T, chức vụ: Chủ tịch UBND phường Đ;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Hà Thanh T: Ông Đỗ Ngọc T6, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phường Đ (Theo văn bản uỷ quyền số: 155/UBND-VP ngày 25/7/2025).

3.5. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Điện Biên; Địa chỉ: Số 311, đường Võ Nguyên Giáp, tổ 11, phường Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc L– chức vụ: Phó giám đốc phụ trách;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Tạ Duy Th- Viên chức Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Điện Biên (Theo văn bản uỷ quyền số: 57/CV-TTPTQĐ ngày 29/4/2026).

*** Người kháng cáo: Ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H là Bị đơn.**

(Tại phiên tòa: Bà X, bà T, ông K, ông T2, ông D, ông Th có mặt; bà T1, bà H1, ông T6, bà H, bà V, chị T3, anh T4, anh T5 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, các Nguyên đơn trình bày:

1.1. Ý kiến của bà Phạm Thu T1 tại đơn khởi kiện và các Biên bản lấy lời khai, Biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án (BL 01-02, 122-123; 345-348, 695-697):

Do bà T1 và ông Lò Văn T2 có mối quan hệ thân thiết, từng nhận nhau là bố con nên bà T1 đã nhiều lần cho chị T3 (con gái ông T2) và ông T2 vay tiền để xử lý công việc gia đình. Trong năm 2019, bà T1 cho ông T2 vay 150.000.000 đồng để trả nợ cho chị T3 và lần thứ 2 cho vay 650.000.000 đồng để trả nợ cho ông Nguyễn Bá N và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) của thửa đất số 59-TBĐ 80 về cho ông T2. Qua trao đổi, bà T1 biết vợ chồng ông T2 có nhu cầu bán toàn bộ nhà, đất tại thửa số 59 và thửa số 60, tờ bản đồ 80, địa chỉ: Tổ A, phường HL, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (đất đã được cấp GCNQSDĐ nhưng thuộc quy hoạch) với giá 02 tỷ đồng; ông T2 đưa GCNQSDĐ của thửa 59 và thửa 60 (đều thuộc tờ bản đồ 80) cho bà T1 cầm và nói bà T1 tìm người mua giúp. Bà T1 đã rủ bà X, bà V và bà T góp tiền mua chung và lần lượt đưa bà X, bà T và bà V lên xem nhà đất của ông T2. Sau đó, bà X, bà V đưa tiền mặt cho bà T1 và bà T chuyển tiền cho bà T1 qua tài khoản ngân hàng (mỗi người 500 triệu) để bà T1 đại diện đứng ra giao dịch trực tiếp về việc mua nhà, đất với ông bà T2 – H (số tiền này là tài sản riêng của các bà, không liên quan đến ai khác). Bà T1 đã đổi trừ 800 triệu ông T2 vay vào số tiền 02 tỷ và trực tiếp giao số tiền còn lại cho vợ chồng ông T2. Ngày 06/12/2019, các bên đã thống nhất lập Biên bản thỏa thuận giao nhận mặt bằng (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) có nội dung: "*bốn gia đình đã thanh toán đủ tiền thỏa thuận mua bán giữa hai bên (giá hai bên thỏa thuận bán 2 thửa đất trên trị giá 2.000.000.000 đ - hai tỷ đồng chẵn) và gia đình ông Lò Văn T2 bà Lò Thị H đã nhận đủ tiền mua bán trên.....Bên bán đã bàn giao cho bên mua toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đúng với hiện trạng, bên mua đã nhận toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đúng hiện trạng. Hai bên cùng đọc và đồng ý ký biên bản thỏa thuận giao nhận này*"; Sau khi hai bên bàn giao nhà, đất cho nhau trên thực tế, bà T1 đã đưa 02 GCNQSDĐ của thửa 59, thửa 60 cho bà X quản lý.

Vì cả 4 bà đã có nhà riêng, việc mua nhà đất cũng chỉ nhằm đầu tư để sinh lời, lúc đó gia đình ông T2 chưa bố trí được chỗ ở nên bà T1 đã đề nghị các bà X, T, V cho gia đình ông T2 thuê lại nhà, đất để sử dụng; khi nào Nhà nước thu hồi nhà, đất trên thì các bà sẽ được nhận tiền đền bù và suất đất tái định cư, sẽ có lãi nên 4 bà đã đồng ý; các bên đã lập hợp đồng cho ông bà T2-H thuê nhà đất và tài sản gắn liền với đất, thời hạn thuê 01 năm tính từ ngày 01/2/2020 đến 01/2/2021, giá thuê 500.000đ/tháng. Ông bà T2 - H đã ký tên vào hợp đồng thuê nhà trên.

Để hoàn thiện về thủ tục, ngày 14/01/2020, hai bên đã đến văn phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên cùng thống nhất ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 161/2020 và đối với thửa số 59 với giá 200.000.000 đồng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 162/2020 và đối với thửa số 60 với giá 15.000.000 đồng. Hết thời hạn thuê nhà đất, các bà không ký hợp đồng gia hạn mà vẫn tiếp tục cho gia đình ông T2 sử dụng vì vợ chồng ông T2 là chỗ thân tình của bà T1, các bà cũng chưa thu tiền thuê nhà của vợ chồng ông T2 vì hoàn cảnh của ông khó khăn.

Tuy nhiên, khi Nhà nước có quyết định thu hồi, kiểm đếm để lập phương án bồi thường đối với nhà, đất thì ông T2 không thông báo cho các bà biết; Khi làm việc đơn vị kiểm điểm, ông T2 cũng không thông báo với cơ quan nhà nước về việc nhà, đất nêu trên đã được chuyển nhượng cho bốn bà T1, X, T, V nên cơ quan nhà nước đã quy chủ nhà, đất là của vợ chồng ông T2 để được hưởng quyền lợi của người có đất bị thu hồi.

Khi biết được thông tin trên, các bà T1, X, T, V đã yêu cầu gia đình ông T2 di chuyển chỗ ở, trả lại nhà, đất để các bà kê khai nhận tiền đền bù nhưng gia đình ông T2 cố tình chiếm giữ nhà, đất trên. Mâu thuẫn hai bên đã được Ủy ban nhân dân phường HL, thành phố Điện Biên Phủ hòa giải nhưng không thành nên bốn bà phải làm đơn khởi kiện đến Tòa án buộc ông T2, bà H phải bàn giao lại nhà, đất cho các nguyên đơn và đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản thỏa thuận giao nhận mặt bằng ngày 06/12/2019 có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ý kiến của các bà Phạm Thị X, Trần Thị T; Nguyễn Thị V đã được thể hiện tại đơn khởi kiện chung mà 03 bà đã ký cùng bà T1 (BL01-02) cả 03 bà đều nhất trí với lời trình bày của bà T1 về việc bà T1 rủ mua chung thửa đất số 59,60 và tài sản trên đất của vợ chồng ông bà T2 - H, ký phần mỗi người góp 500 triệu đồng; Các bà đã chuyển đủ số tiền 500 triệu đồng cho bà T1 để bà T1 trả tiền cho vợ chồng ông T2. Ngày 06/12/2019, các bên đã thống nhất lập Biên bản thỏa thuận giao nhận mặt bằng (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất 59 và thửa 60); Vì bà T1 nói vợ chồng ông T2 chưa bố trí được chỗ ở mới nên 4 bà đã đồng ý cho vợ chồng ông T2 thuê lại nhà đất và lập Hợp đồng thuê nhà, đất; Ngày 14/01/2020 vợ chồng ông T2 đã ra văn phòng công chứng số 01 Điện Biên để ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất đối với thửa 59 và thửa 60 cho 04 bà T1, X, T, V. Việc chuyển nhượng nhà, đất, ký kết các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê nhà được thực hiện khi các bên tỉnh táo, minh mẫn, không ai bị ép buộc. Các bà X, T, V đều thống nhất đề nghị Tòa án buộc ông T2, bà H phải bàn giao lại nhà, đất cho các nguyên đơn và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản thỏa thuận giao nhận mặt bằng ngày 06/12/2019 có hiệu lực pháp luật (BL 08-10; 122-123; 287-288, 473-475, 503, 504-505).

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm, UBND thành phố Điện Biên Phủ (nay là UBND phường Đ) đã ban hành quyết định thu hồi đất cũng như quyết định phê duyệt phương án bồi thường đối với thửa 59, 60 thuộc Dự án Khu đô thị

mới HL, phía đông đường 60m, tại khu A nên các nguyên đơn thống nhất rút lại nội dung khởi kiện về việc đề nghị Tòa án buộc ông T2, bà H phải bàn giao lại nhà, đất cho các nguyên đơn. Đối với tiền thuê chưa trả của ông T2, bà H, các nguyên đơn cũng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

2. Tại bản tự khai ngày 08/01/2024 (BL 45-47), Bị đơn ông T2 và bà H trình bày:

Do cần tiền làm sổ đỏ, trang trải cuộc sống và trả nợ cho các con nên ông T2 nhiều lần vay tiền mặt của bà Phạm Thu T1, cụ thể:

- Lần 1 vào khoảng tháng 3/2019 vay 150 triệu để làm sổ đỏ thửa đất số 59 tại tổ 18, phường HL, thành phố Điện Biên Phủ, ông T2 đã trả 50 triệu cho bà T1, còn nợ lại 100 triệu.

- Lần 2 vay 650 triệu để trả nợ cho anh Nguyễn Bá N rút sổ đỏ ra, ông T2 chưa trả bà T1 đồng nào.

Nguồn gốc của khoản vay này là do trước đó vào tháng 9/2019, chị Lò Thị Phương T3 (con gái ông T2) có vay ông Nguyễn Bá N 650 triệu đồng, khoản vay được đảm bảo bởi GCNQSDĐ thửa đất số 59 mang tên Lò Văn T2, Lò Thị H; ông T2, bà H nhất trí đưa sổ đỏ cho T3 đi vay. Sau đó, bà T1 biết việc gia đình ông T2 đang nợ ông N, gia đình lại khó khăn nên bà T1 hỏi ông T2 có sang nhượng nhà đất để có tiền trả nợ không thì bà T1 giúp. Ông T2 nói nếu tìm được ai mua cả hai thửa 59, 60 ở phường HL với giá 02 tỷ đồng thì nhất trí bán. Đến tháng 10/2019, bà T1 cùng chị T3 và ông T2 đến nhà ông Nguyễn Bá N thống nhất bà T1 trả thay ông T2 số tiền đã vay là 650 triệu để rút GCNQSDĐ ra. Sau khi hủy hợp đồng vay tiền và rút được GCNQSDĐ ra, bà T1 và ông T2 thống nhất cả hai sổ đỏ của thửa số 59, 60 sẽ do bà T1 giữ. Tại văn phòng công chứng, công chứng viên và ông T2 đã nói với bà T1 đất nằm trong quy hoạch nhưng bà T1 nói sẽ tìm người mua và tự lo thủ tục chuyển nhượng. Vợ chồng ông T2 nhất trí cho bà T1 cầm sổ để sang nhượng nhưng mọi rủi ro bà T1 phải chịu.

Sau đó, ông T2 có nhu cầu cần tiền nên lại đề nghị vay của bà T1. Các lần vay hai bên đều ký nhận vào sổ của bà T1, ông T2 không giữ bản nào, cũng không chụp ảnh lại, mọi chứng cứ đều do bà T1 giữ. Trước khi ký biên bản thoả thuận giao nhận mặt bằng ngày 06/12/2019, ông T2 đã nhận của bà T1 04 lần đều là tiền mặt: một lần 100 triệu ngày 22/10/2019, ba lần còn lại không nhớ rõ ngày nào nhưng đều vào tháng 11/2019: một lần vay 51 triệu; một lần vay 20 triệu; một lần vay 10 triệu. Tổng 04 lần là 181 triệu. Như vậy tổng số tiền ông T2 đã nhận trước tháng 12/2019 từ bà T1 là **831** triệu đồng. Bà T1 đã dẫn một vài người đến xem nhà, đất nhưng ông T2 không nhớ những người đó là ai. Một thời gian sau, bà T1 có nói với ông T2 là đã tìm được người mua nhà, đất với giá 02 tỷ đồng. Ông T2 nhất trí bán và nhờ bà T1 lo giúp mọi thủ tục giấy tờ, các loại phí phải nộp, bà T1 nhất trí.

Đối với biên bản thoả thuận giao nhận mặt bằng ngày 06/12/2019, tại trang 02 phần bên giao đúng là chữ ký, chữ viết của vợ chồng ông T2 và ông bà không

đề nghị Tòa án giám định chữ ký chữ viết. Biên bản chỉ có 01 bản do bà T1 giữ, ông T2 không được biết, đến khi hoà giải tại phường thì ông T2 mới biết có biên bản này. Nội dung thoả thuận trong biên bản vợ chồng ông T2 không được bàn bạc, thoả thuận. Ông T2 có nói với bà T1 bán 02 thổ đất và nhà với giá 02 tỷ và có nhờ bà T1 tìm người nhưng từ đầu đến cuối vợ chồng ông T2 chỉ bàn bạc và nhận tiền, giao sổ đỏ với bà T1, không biết đến các bà X, Tuyết, Ven.

Đến đầu năm 2020, bà T1 bảo ông T2 là có người mua nhà rồi và bảo vợ chồng ông T2 ra văn phòng công chứng để ký kết. Tại văn phòng công chứng vợ chồng ông T2 mới biết bên mua là T1 và các bà X, T, V. Ông T2 nói với T1 khi ông và bà H ký bán nhà, đất xong thì phải trả tiền sòng phẳng thì bà T1 nhất trí. Trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi bên nhận chuyển nhượng là bà T1, bà T, bà X, bà V nhưng chỉ có mỗi bà T1 lên ký ở văn phòng; 03 bà còn lại không có mặt. Vợ chồng ông T2 cũng thắc mắc với bà T1 là giá chuyển nhượng nhà, đất hai bên thoả thuận là 02 tỷ nhưng theo 02 hợp đồng công chứng thì giá trị của hai thửa đất 59,60 chỉ có 215 triệu thì bà T1 nói ông bà không phải lo, cái đây là việc của chúng cháu. Vì tin tưởng và thiếu hiểu biết nên ông T2 cũng nhất trí ký tên và bảo bà T1 mang hợp đồng chuyển nhượng đã ký tại văn phòng công chứng và tiền còn thiếu lên cho ông T2.

Sau khoảng 01 tháng, bà T1 có lên nhà chốt lại số tiền còn nợ và bảo trong số 02 tỷ tiền mua nhà đất, ông bà chỉ còn 400 triệu thôi và bà T1 ngay hôm đó đã trả tiền mặt 200 triệu trước cho vợ chồng ông T2, việc trả tiền không có giấy tờ gì; còn 200 triệu bà T1 bảo sẽ trả sau. Ông T2 đã đến tận nhà bà T1 để đi đòi 200 triệu còn lại như bà T1 đã hứa. Như vậy, tổng số tiền ông T2 nhận từ bà T1 do bán nhà, đất là 1.233.000.000 đồng. Sau đó, ông T2 cũng đi đòi số tiền còn lại cho đủ 02 tỷ tiền bán nhà, đất như thoả thuận nhưng bà T1 nói đã trả hết rồi nên không trả tiền cho ông T2. Một thời gian sau thì các bà T, T1, V, X làm đơn lên UBND phường đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai với ông T2. Hoà giải không thành nên hai bên quay về có thoả thuận với nhau: gia đình ông T2 phải trả 04 bà số tiền là 2.450.000.000 đồng, nếu thiếu tiền thì bán đất đi trả họ nhưng phải làm giấy uỷ quyền cho họ nên vợ chồng ông T2 không nhất trí. Vì vậy, các bà mới tiếp tục khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T2 có đơn phản tố đề nghị tòa án giải quyết tuyên vô hiệu đối với 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: Hợp đồng công chứng số 161/2020, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 14/01/2020, thửa số 59, TĐĐ số 80, địa chỉ thửa đất tổ 18, phường HL, thành phố Đ và Hợp đồng công chứng số 162/2020, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 14/01/2020, thửa đất số 60, TĐĐ 80, địa chỉ tổ 18, phường HL, thành phố Đ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2024 (BL 118-120), ông T2 trình bày: Do cần tiền nên vợ chồng ông T2 mang sổ đỏ của thửa đất số 59 cầm cố cho ông Nguyễn Bá N để vay 650 triệu, một thời gian bà T1 có vào nhà nói chuyện và nói bà T1 sẽ cho ông T2 mượn tiền để trả cho ông N, ông T2 nói chuyện đó với bà H.

Thực tế bà T1 đã đưa cho ông T2 mượn 650 triệu để trả ông N tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc. Ông T2 và bà T1 thống nhất là bà T1 sẽ giữ cả 2 sổ đỏ (thửa số 59 và thửa số 60) để làm tin, khoản tiền bà T1 đã trả cho ông N thay ông T2 thì vợ chồng ông T2 phải có trách nhiệm trả cho bà T1, bà T1 không nói về việc tính lãi suất đối với khoản vay của ông T2 và nói là: đất của nhà ông T2 thuộc diện giải toả sau này được nhận tiền đền bù thì trả lại số nợ cho bà T1 thì bà T1 sẽ trả sổ đỏ cho ông T2, bà H.

Sau đó, vợ chồng ông T2 tiếp tục vay tiền của bà T1 nhiều lần, cụ thể: lần 1 ngày 22/10/2019 vay 100 triệu; lần 2 tháng 11/2019 vay 51 triệu đồng; lần 3 tháng 11/2019 vay 20 triệu; lần 4 tháng 11/2019 vay 10 triệu; lần 5 tháng 1/2020 vay 96 triệu; lần 6 tháng 1/2020 vay 50 triệu; lần 7 tháng 3/2020 vay 35 triệu; lần 8 tháng 3/2020 vay 17 triệu; lần 9 tháng 10/2020 vay 4 triệu. Tổng cộng 9 lần trên là 383 triệu. Cả 09 lần vay tiền 2 bên không viết giấy vay tiền, mà chỉ dựa trên sự tin tưởng lẫn nhau, có một số lần ông T2 thấy bà T1 có ghi vào trong sổ của bà T1 và yêu cầu ông T2 kí xác nhận, còn phía ông T2 thì không có văn bản lưu lại. Vợ chồng ông T2 cũng chưa trả được số tiền vay trên cho bà T1.

Thời điểm đó bà T1 có đến nhà và hỏi ông T2, bà H có chuyển nhượng đất không, vợ chồng ông T2 có nói là nếu chuyển nhượng với giá là 02 tỷ phải trả đủ một lần thì mới bán, bà T1 bảo ông T2, bà H cứ yên tâm bà T1 sẽ trả đủ. Vào ngày 14/01/2020, bà T1 gọi điện và nói vợ chồng ông T2 ra Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Điện Biên kí hợp đồng chuyển nhượng đất, ông T2 hỏi bà T1 là chuyển nhượng như thế nào thì bà T1 trả lời cô chú cứ ra văn phòng công chứng. Lúc đó, bà T1 đang cầm cả 2 sổ đỏ thửa số 59 và thửa số 60 nên ông bà hiểu là chuyển nhượng đất của cả 2 sổ đỏ. Do nghĩ rằng đang nợ bà T1 tiền nên ông T2, bà H mới cùng kí tên vào hợp đồng ngày 14/01/2020. Chữ kí và chữ viết trong hợp đồng đúng là của ông T2 và bà H nên không đề nghị toà giám định chữ kí và chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng trên.

Tuy nhiên sau đó bà T1 lại không giữ lời hứa, không trả đủ 02 tỷ mà chỉ đưa cho ông T2 mỗi lần một ít tiền. Trước đó các bên chỉ thoả thuận bằng miệng (không có văn bản hay bản ghi âm nào) là giá chuyển nhượng phải là 02 tỷ nhưng sau khi kí vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/1/2020, thì bà T1 mới đến nói với ông bà T2 H tiền chuyển nhượng đất còn lại chỉ còn 202 triệu, sau đó bà T1 trả tiền đất cho ông T2 nhiều lần (tính từ lần thứ 5 đến lần thứ 9) như đã khai ở trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/12/2024 (BL 285-286), biên bản lấy lời khai ngày 19/8/2025(BL 653-657), ông T2, bà H khai bổ sung:

Năm 1993, vợ chồng ông T2 có mua nhà, đất của bà Lò Thị Phụng (là thửa số 59), sau đó vợ chồng khai hoang phục hóa và mở rộng diện tích canh tác lên gần 2.000m² tại phố HL 5, phường HL, thị xã Điện Biên Phủ, tỉnh Lai Châu (sau này đổi thành tổ 18, phường HL, thành phố Điện Biên Phủ). Tiền mua đất là của hai vợ chồng, quá trình khai hoang phục hóa cả 03 con còn nhỏ (chị T3 - sinh năm 1986,

anh T4 - sinh năm 1989, anh T5 - sinh năm 1991) nên không đóng góp công sức gì. Khi nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận đất nông nghiệp nên ông bà kê khai, năm 1998 được nhà nước cấp 363m² đất ao cá cho hộ ông Lò Văn T2 đối với thửa số 119, tờ bản đồ 19, sau này là thửa số 60, tờ bản đồ 80, thời hạn sử dụng từ năm 1998 đến năm 2018, đã gia hạn đến năm 2068. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, hộ ông T2 có 05 nhân khẩu là: ông T2, bà H và 03 con (T3, T4, T5).

Đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ 80 là đất ở, do vợ chồng ông T2 mua của bà Lò Thị P; Năm 2019 ông T2, bà H mới làm sổ đỏ cho phần đất ở. Sổ đỏ mang tên ông Lò Văn T2, bà Lò Thị H. Nhà sàn, nhà cấp bốn nằm trên thửa đất này; khi ông bà dựng nhà sàn và xây nhà cấp bốn, các con người đang đi học, người mới ra công tác nên cũng không đóng góp gì. Sau khi xây dựng xong, ông bà cho các con ở cùng, trong gia đình cũng đã thống nhất về việc ông T2, bà H tặng cho các con các nhà để ở nhưng không làm văn bản, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông bà khai khi nhận tiền từ bà T1 thì chỉ có chị Lò Thị Phương T3 biết nhưng không rõ đó là tiền gì còn anh Lò Văn T4, anh Lò Xuân T5 đều không biết việc ông T2 nhận tiền từ bà T1; khi lấy tiền từ bà T1 để mua xe máy và lo việc cho các con, ông bà cũng không nói cho các con biết nguồn gốc tiền do đâu mà có.

Tại phiên tòa, bị đơn đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Biên bản thỏa thuận bàn giao mặt bằng ngày 06/12/2019. Luật sư Nguyễn Xuân K có ý kiến đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do bà V không ký, không nhất trí việc khởi kiện nhưng lại có tên trong đơn khởi kiện; không có việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông T2, bà H với bốn bà: T1, X, T, V mà mọi tranh chấp đều chỉ là giữa ông T2 và bà Phạm Thu T1.

3. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ý kiến của chị Lò Thị Phương T3, anh Lò Minh T4, anh Lò X T5 (BL 702,705,707):

Theo văn bản trình bày ý kiến thì Chị T3, anh T4, anh T5 là con đẻ của ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H. Khi bố mẹ anh chị mua đất, khai hoang, phục hóa, mở rộng diện tích và dựng nhà sàn, nhà cấp bốn và các công trình kiến trúc khác trên đất thì các anh, chị đều không đóng góp gì, thì thoả các anh chị chỉ đóng góp tiền sinh hoạt phí cho bố mẹ do ở chung. Việc bố mẹ làm nhà cho các con trong gia đình đã thống nhất miệng với nhau nhưng không tách thửa được vì đất đã thuộc quy hoạch. Riêng chị T3 có biết việc ông T2 nhận tiền của bà T1 để lấy sổ đỏ ra, sau đó ông T2 cũng không nói gì với chị T3. Anh T4 và anh T5 đều không biết ông T2 lấy tiền chỗ bà T1 để lo công việc trong gia đình.

3.2. Ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, nay là Ủy ban nhân dân phường Đ tại Công văn số 952/UBND-TNMT ngày 11/4/2024 (BL164-165):

Thửa đất số 59, 60 tờ bản đồ 80 nằm trong quy hoạch theo Quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 về việc phê duyệt quy hoạch phân khu đa chức năng dọc trục đường 60m thuộc Khu đô thị mới phía Đông thành phố Điện Biên Phủ. Đến thời điểm hiện tại, căn cứ Quyết định số 911/QĐ-UBND ngày 05/6/2023

của UBND tỉnh Điện Biên thì các thửa đất trên của ông T2, bà H thuộc dự án Khu đô thị mới HL, phía đông đường 60m tại khu A nằm trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1492/QĐ-UBND ngày 29/11/2016 và Quyết định số 793/QĐ-UBND ngày 11/5/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đa chức năng dọc đường 60m, thành phố Điện Biên Phủ. Dự án Khu đô thị mới HL, phía đông đường 60m tại khu A đang được triển khai thực hiện theo Quyết định số 1609/QĐ-UBND ngày 08/10/2023 của UBND thành phố Điện Biên Phủ về việc phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, lập pH án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án Khu đô thị mới HL phía đông đường 60m tại khu A và Thông báo số 2443/TB-UBND ngày 13/10/2023 về việc Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới HL phía đông đường 60m tại khu A cho ông (bà) Lò Văn T2, Lò Thị H.

Khi chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật. Cụ thể:

Theo quy định tại Khoản 7,8 Điều 49 Luật đất đai năm 2013 được sửa đổi bởi khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018 thì: nhà, đất nằm trong quy hoạch bị hạn chế một số quyền, tuy nhiên không hạn chế quyền chuyển nhượng đối với nhà, đất nằm trong quy hoạch mặc dù có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện hay chưa. Do đó, người có nhà, đất nằm trong quy hoạch vẫn có thể chuyển nhượng.

UBND thành phố Đ còn cung cấp toàn bộ hồ sơ thu hồi, giải phóng mặt bằng đối với hai thửa đất 59,60 cũng như hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 59 của ông Lò Văn T2, bà Lò Thị H; còn hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ thửa số 60 hiện UBND thành phố Đ không có tài liệu lưu trữ nên không cung cấp được.

Từ sau 01/7/2025, UBND phường ĐBP kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND thành phố Đ. UBND phường Đ có văn bản trình bày ý kiến và đề nghị Tòa căn cứ vào hồ sơ, tài liệu để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

3.3. Ý kiến của Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất khu vực 1 (BL682)

Ban quản lý dự án, phát triển quỹ đất khu vực 1 trực thuộc UBND tỉnh Điện Biên trên cơ sở tổ chức sắp xếp lại Ban quản lý dự án các công trình thành phố Điện Biên Phủ, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Điện Biên Phủ và Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện Mường Ảng theo quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Điện Biên. Ban có chức năng cung ứng dịch vụ công giải phóng mặt bằng theo khu vực liên xã phường gồm phường ĐBP và các xã: Mường Phăng, Nà Tấu, Mường Ảng, Búng Lao, Mường Lạn, Thanh Nưa. Ban có tư cách pháp nhân.

Hộ Phạm Thị X, Trần Thị T, Phạm Thu T1, Nguyễn Thị V, Lò Văn T2, Lò Thị H đến thời điểm ngày 08/9/2025 có 05 pH án bồi thường giải phóng mặt bằng với tổng số tiền là 1.626.679.754 đồng tại các quyết định số: 133, 331, 420, 559, 728. Về tranh chấp giữa các đương sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Hiện số tiền bồi thường thửa đất số 134 và 157 tại tổ 18, phường HL,

thành phố Điện Biên Phủ thuộc dự án Khu đô thị mới HL, phía đông đường 60m tại khu A do Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất khu vực 1 quản lý và sẽ thực hiện chi trả căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án và các quy định pháp luật có liên quan.

3.4. Ý kiến của bà Nguyễn Ái L- nguyên công chứng viên công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2020 đối với hai thửa đất 59,60 tờ bản đồ 80 (BL 402-403) thể hiện:

Vào ngày 14/01/2020, bà L có tiếp nhận hồ sơ hai bên. Người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật công chứng 2014 để công chứng viên đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký hợp đồng, giao dịch và chứng nhận đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công chứng số: 161/2020, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 14/01/2020, thửa số 59, TĐĐ số 80, địa chỉ thửa đất tổ 18, phường HL, Thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công chứng số: 162/2020, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 14/01/2020, thửa đất số 60, TĐĐ 80, địa chỉ tổ 18, phường HL, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Giữa bên chuyển nhượng là ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H và bên nhận chuyển nhượng là các bà: Phạm Thị X, Phạm Thu T1, Nguyễn Thị V, Trần Thị T.

Toàn bộ giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh tài sản và quá trình hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên được thực hiện đúng theo quy trình, quy định của pháp luật; toàn bộ lời chứng của công chứng viên là khách quan, đúng sự thật, đúng quy định pháp luật. Các ông, bà có tên trong hợp đồng chuyển nhượng đều ký, điểm chỉ trước mặt công chứng viên; tại thời điểm ký kết, tất cả các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thoả thuận với nhau.

Tại thời điểm xác lập hai Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên, giá mua và bán là do hai bên thoả thuận và tự chịu trách nhiệm về giá chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và cung cấp cho công chứng viên, cùng tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, không có sự chứng kiến của công chứng viên và không yêu cầu công chứng viên xác minh. Căn cứ vào sự tự nguyện và ý chí của hai bên công chứng viên đã ghi nhận vào trong Hợp đồng chuyển nhượng, công chứng viên thấy việc ghi giá chuyển nhượng như trên là không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Thời điểm đó bà T1 cũng có nói ông T2 là bố nuôi của bà T1 nên mới nhất trí bán nhà, đất với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng trên. Ngoài giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh tài sản, việc các bên trước đó có xác lập Biên bản thoả thuận nội dung khác ngoài hai Hợp đồng chuyển nhượng số

công chứng: 161 và 162 hay không bản thân công chứng viên tại thời điểm đó không thể biết.

Bà L không ý kiến hay yêu cầu đề nghị gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Hiện nay bà Lê không còn công tác tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên và do bận công việc gia đình nên đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt trong tất cả các phiên tòa.

4. Ý kiến của ông Nguyễn Bá N

Khoảng vào năm 2018-2019, chị T3 là con của ông Lò Văn T2, và bà Lò Thị H ở tổ 18, phường HL, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên, chị T3 có đến nhà ông N đề nghị vay tiền nhiều lần, cụ thể từng lần vay bao nhiêu tiền ông N không nhớ rõ nhưng tổng cộng là 650.000.000 đồng, khoản vay trên được đảm bảo bằng sổ đỏ mang tên ông T2, bà H. Khi chị T3 mang sổ đỏ đến thế chấp để vay tiền, chị T3 có nói bố mẹ chị là ông T2, bà H có biết việc này và cũng nhất trí để cho chị T3 dùng sổ đỏ thế chấp cho khoản vay trên. Để tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, ông N đã đề nghị ông bà T2, bà H ra Văn phòng công chứng Xuân Phúc để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T2, bà H sang cho ông N. Ông T2, bà H nhất trí nên hai bên đã thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Xuân Phúc. Có lần chị T3 mời ông N đến nhà chơi, ông N cũng hỏi ông T2, bà H về khoản nợ trên thì ông bà cũng nói là đang xem có ai mua đất không thì sẽ bán để lấy tiền trả nợ cho chị T3, lúc đấy ông T2, bà H có nói bán cả thổ đất (trên đất có một nhà sàn) thì giá giao động từ 2,8 tỷ đến 2,9 tỷ; Ông N thấy giá bán như thế là cao nên không mua.

Sau đó một thời gian thì chị T3 có đưa bà T1 đến nhà ông N và bảo có chị T1 muốn mua đất, muốn ông N làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T1, còn số tiền chị T3 nợ, bà T1 sẽ đứng ra trả hết. Ông N nhất trí nên sau đó ba bên cùng đến Văn phòng công chứng Xuân Phúc để hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2, bà H với ông N. Tại Văn phòng công chứng có mặt ông N, chị T3, ông T2, bà H, bà T1 đã trả đủ tiền cho ông N và tất toán khoản nợ giữa ông N với chị T3, bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2, bà H với ông N để ông T2, bà H ký lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà T1. Việc hai bên đã bàn giao đất và nhận tiền chưa ông N không biết. Ông N chỉ biết tại văn phòng công chứng ông T2, bà H đã nhất trí chuyển nhượng đất cho bà T1, còn về sau tranh chấp như thế nào ông N không rõ.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST, ngày 16 tháng 9 năm 2025 và Quyết định sửa chữa bổ sung Bản án sơ thẩm số 03/2025/QĐSCBSBA ngày 30/10/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 1- Điện Biên, tỉnh Điện Biên quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án;

Căn cứ Điều 123, khoản 2 Điều 129, Điều 212, khoản 2 Điều 213 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2, 4 Điều 98 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều khoản 7,8 Điều 49 Luật đất đai năm 2013 được sửa đổi bổ sung bởi khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018,

Căn cứ Điều 2, Điều 3 Luật đất năm năm 1993;

Căn cứ khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Điều 1, Điều 2, Điều 3 Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc ban quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản thỏa thuận bàn giao mặt bằng đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ở thửa số 59, tờ bản đồ số 80 và một phần thửa số 60, tờ bản đồ 80 (tương ứng với 2/5 phần quyền của ông Lò Văn T2, bà Lò Thị H tại thửa số 60) tại địa chỉ: Tổ 18, phường HL, thành phố Điện Biên Biên Phủ, nay là tổ 18, phường ĐBP, tỉnh Điện Biên.

Tuyên vô hiệu 1 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản thỏa thuận bàn giao mặt bằng đối với 3/5 phần quyền của chị Lò Thị Phương T3, anh Lò Minh T4, anh Lò Xuân T5 tại thửa số 60, tờ bản đồ 80 tại địa chỉ: Tổ 18, phường HL, thành phố Đ, nay là tổ 18, phường Đ, tỉnh Điện Biên. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu một phần mặc dù Tòa án đã giải thích quyền yêu cầu nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Lò Văn T2, bà Lò Thị H trả lại nhà, đất cho thuê.

1.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Điện Biên ngày 20/01/2020 đối với thửa 56, 60 là vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu mặc dù Tòa án đã giải thích quyền yêu cầu nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

2. Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

2.1. Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng bị đơn là người già có đề nghị miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn. Trả lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0000936 ngày 11/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Điện Biên.

Trả lại các nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000052 ngày 05/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Điện Biên.

2.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc nguyên đơn bà T, và X tự nguyện chịu toàn bộ tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng. Bà T, bà X đã nộp đủ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/10/2025, ông T2 và bà H nộp đơn kháng cáo, theo nội dung kháng cáo thì Bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại mục 1.1. của phần quyết định trong Bản án.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn giao nộp các tài liệu về việc các bà T1, X, T, V góp tiền riêng của cá nhân để cùng nhau mua đất của ông bà T2 – H. Bà Phạm Thị X giao nộp thêm Giấy chuyển nhượng giữa bà T1 và X (có ông Nguyễn Xuân N là chồng của bà T1 xác nhận), theo đó bà T1 chuyển nhượng kỹ phần của bà T1 cho bà X và đồng ý để bà X được nhận phần của bà T1 là 1/4 giá trị của diện tích đất mà 04 người nhận chuyển nhượng từ ông Lò Văn T2, bà Lò Thị H tại tổ 18, phường HL.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất được với nhau về việc giải quyết đối với nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự vào bản án.

Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên:

1. Cấp phúc thẩm: Quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán chủ tọa và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Kháng cáo của bị đơn đúng thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự và có đủ nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận vào bản án. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Án phí sơ thẩm và phúc thẩm đề nghị xác định theo quy định của pháp luật.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án theo quy định tại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định, nên kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Xét thấy bà T1, bà L, ông T6, bà H đã có văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, việc vắng mặt của bà T1, ông T6, bà H và Đại diện văn phòng công chứng tại phiên tòa phúc thẩm không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án; căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296/BLTTDS, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Việc xác định tư cách những người tham gia tố tụng

- Xét tư cách tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị V: Căn cứ vào lời khai lập ngày 22/7/2025 (BL475) có đủ cơ sở khẳng định bà V không ký đơn khởi kiện, việc bà V nhờ bà T1 viết đơn và ký tên không có người làm chứng; Tuy nhiên bà V là người góp tiền mua chung diện tích đất tại thửa số 59, 60 cùng các tài sản gắn liền với đất và có yêu cầu giống với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, căn cứ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 68, điểm a, điểm c khoản 2 Điều 169 của Bộ luật tố tụng dân sự, cần sửa tư cách tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị V là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Theo Quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 07/4/2026 của UBND tỉnh Điện Biên thì Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Điện Biên là Người kế thừa, quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất khu vực 1 tham gia tố tụng tại giai đoạn xét xử phúc thẩm với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

2. Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông bà: X, T, T2, người đại diện của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Điện Biên và người đại diện của bà V, bà H, chị T3, anh Thân, anh T2 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết đối với nội dung kháng cáo. Trước đó, Bà T1 đã ký vào văn bản chuyên nhượng kỹ phần của bà T1 cho bà X và 02 người đã thống nhất với nhau về việc bà X được nhận 2/4 giá trị (là phần của bà T1 và phần của bà X) đối với diện tích đất tại thửa 59, 60 và nhà, tài sản khác trên diện tích đất nhận chuyên nhượng.

Vì vậy ông T2 và bà H thay đổi nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án sửa một phần bản án sơ thẩm; ông T2, bà H và bà T, X, V, người đại diện của chị T3, anh T4, anh T5, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Điện Biên nhất trí và đề nghị Toà án công nhận nội dung đã thỏa thuận, cụ thể như sau:

2.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản thỏa thuận ngày 06/12/2019 về việc bàn giao mặt bằng đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ở thửa số 59, tờ bản đồ số 80 và thửa số 60, tờ bản đồ 80; địa chỉ thửa đất tổ 18, phường HL, Thành phố Đ, tỉnh Điện Biên giữa bên chuyển nhượng là ông Lò Văn T2, bà Lò Thị H và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị T, bà Phạm Thu T1, bà Phạm Thị X, bà Nguyễn Thị V.

2.2. Bà Trần Thị T, bà Phạm Thu T1, bà Phạm Thị X, bà Nguyễn Thị V được nhận số tiền 1.603.462.694 đồng; Trong đó 1.587.985.654 đồng là tiền bồi thường, hỗ trợ về đất ở, đất nông nghiệp, tài sản vật kiến trúc, cây trồng vật nuôi trên thửa đất số 59, tờ bản đồ số 80 (tức thửa số 134, TBD 93) và 15.487.040 đồng tương ứng với 2/5 số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp, cây trồng vật nuôi trên thửa đất số 60, tờ bản đồ số 80 (tức thửa số 157, TBD 93) do chủ đầu tư (Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Điện Biên) chi trả theo các Quyết định đã phê duyệt, bao gồm: Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 23/01/2025; Quyết định số 331/QĐ UBND ngày 15/3/2025; Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 20/03/2025; Quyết định số 559/QĐ-UBND ngày 10/4/2025; Quyết định số 728 ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Cụ thể mỗi người được nhận tiền như sau:

- Bà Trần Thị T được nhận $\frac{1}{4}$ tương đương với số tiền là: 400.865.673 đồng;
- Bà Nguyễn Thị V được nhận $\frac{1}{4}$ tương đương với số tiền là: 400.865.673 đồng;
- Bà Phạm Thị X được nhận $\frac{2}{4}$ (gồm phần của bà X và phần của bà Phạm Thu T1) tương đương với số tiền là: 801.731.347 đồng.

2.3. Chị Lò Thị Phương T3, anh Lò Minh T4, anh Lò Xuân T5 được nhận tổng số tiền 23.217.060 đồng, tương ứng với $\frac{3}{5}$ số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp, tài sản trên thửa đất số 60, tờ bản đồ số 80 (tức thửa 157, TBD 93) do chủ đầu tư chi trả theo các Quyết định đã phê duyệt, bao gồm: Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 23/01/2025; Quyết định số 331/QĐ UBND ngày 15/3/2025; Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 20/03/2025; Quyết định số 559/QĐ-UBND ngày 10/4/2025; Quyết định số 728 ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Đ.

Cụ thể: Chị Lò Thị Phương T3, anh Lò Minh T4, anh Lò Xuân T5 mỗi người được nhận $\frac{1}{3}$ tương đương với số tiền: 7.739.020 đồng.

2.4. Bà Phạm Thị X có trách nhiệm trả lại cho ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N864225, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 19.QSĐĐ/38/1998/QĐ-UB, cấp ngày 02/7/1998 cho hộ ông Lò Văn T2 (bản gốc) và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản số CP 039534, số vào sổ cấp GCN: CH31920, cấp ngày 29/8/2019 cho ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H (bản gốc).

2.5. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Điện Biên có trách nhiệm thực hiện: lập phương án và xem xét, giải quyết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ gia đình ông Lò Văn T2, bà Lò Thị H theo quy định của pháp luật về đất đai (bao gồm xem xét

việc giao đất; giải quyết hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ tiền thuê nhà, hỗ trợ di chuyển, ghi nợ tiền sử dụng đất, hỗ trợ suất tái định cư, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ khác (nếu có).

2.6. Trong trường hợp ông Lò Văn T2, bà Lò Thị H được giao đất thì phải nộp tiền bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Xét thấy nội dung thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Do các đương sự đã thỏa thuận được với nhau việc giải quyết nội dung tranh chấp nên chỉ phải chịu 50% tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền đã thỏa thuận và cần xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 147, khoản 2 Điều 148 BLTTDS, điểm b khoản 3 Điều 27; khoản 2, khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng, án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục kèm theo.

Xét thấy, các ông bà: Phạm Thị X, Nguyễn Thị V, Lò Văn T2, Lò Thị H là người cao tuổi và đều đề nghị được miễn án phí dân sự nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 chấp nhận miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho các ông bà T2, H, X, V; Đồng thời xác định số tiền án phí mà bà T, chị T3, anh T4, anh T5 phải chịu như sau:

- Tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mà bà T phải chịu là $\frac{1}{2}$ của số tiền án phí áp dụng đối với trường hợp các bên hoà giải thành là:

$$\frac{1}{2} \times \{(20.000.000 + (4\% \times 865.673)): 2\} = \frac{1}{2} \times 10.017.313 = 5.008.656 \text{ đồng};$$

- Chị T3, anh T4, anh T5 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: $5\% \times 7.739.020 = 386.951$ đồng;

- Trả lại cho bà Trần Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp (cho các nguyên đơn) là 300.000 đồng theo biên lai số 0000052 ngày 05/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Điện Biên.

- Trả lại cho ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai số 0000936 ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Điện Biên.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 148/BLTTDS 2015; khoản 5 Điều 29; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án: ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm

nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 5 Điều 147, khoản 1, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 27; khoản 2, khoản 5 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng, án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST, ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực Z- Điện Biên, tỉnh Điện Biên; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1.1. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản thỏa thuận ngày 06/12/2019 về việc bàn giao mặt bằng đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ở thửa số 59, tờ bản đồ số 80 và thửa số 60, tờ bản đồ 80; địa chỉ thửa đất tổ 18, phường HL, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên giữa bên chuyển nhượng là ông Lò Văn T2, bà Lò Thị H và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị T, bà Phạm Thu T1, bà Phạm Thị X, bà Nguyễn Thị V.

1.2. Bà Trần Thị T, bà Phạm Thu T1, bà Phạm Thị X, bà Nguyễn Thị V được nhận số tiền 1.603.462.694 đồng; Trong đó 1.587.985.654 đồng là tiền bồi thường, hỗ trợ về đất ở, đất nông nghiệp, tài sản vật kiến trúc, cây trồng vật nuôi trên thửa đất số 59, tờ bản đồ số 80 (tức thửa 134, TĐĐ 93) và 15.487.040 đồng tương ứng với 2/5 số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp, cây trồng vật nuôi trên thửa đất số 60, tờ bản đồ số 80 (tức thửa 157, TĐĐ 93) do chủ đầu tư (Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Điện Biên) chi trả theo các Quyết định đã phê duyệt, bao gồm: Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 23/01/2025; Quyết định số 331/QĐ UBND ngày 15/3/2025; Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 20/03/2025; Quyết định số 559/QĐ-UBND ngày 10/4/2025; Quyết định số 728 ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Cụ thể mỗi người được nhận tiền như sau:

- Bà Trần Thị T được nhận $\frac{1}{4}$ tương đương với số tiền là: 400.865.673 đ;
- Bà Nguyễn Thị V được nhận $\frac{1}{4}$ tương đương với số tiền là: 400.865.673 đ;
- Bà Phạm Thị X được nhận $\frac{2}{4}$ (gồm phần của bà X và phần của bà Phạm Thu T1) tương đương với số tiền là: 801.731.347 đ.

1.3 Chị Lò Thị Phương T3, anh Lò Minh T4, anh Lò Xuân T5 được nhận tổng số tiền 23.217.060 đồng, tương ứng với 3/5 số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp, tài sản trên thửa đất số 60, tờ bản đồ số 80 (tức thửa 157, TBĐ 93) do chủ đầu tư chi trả theo các Quyết định đã phê duyệt, bao gồm: Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 23/01/2025; Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 15/3/2025; Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 20/03/2025; Quyết định số 559/QĐ-UBND ngày 10/4/2025; Quyết định số 728 ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Đ.

Cụ thể: Chị Lò Thị Phương T3, anh Lò Minh T4, anh Lò Xuân T5 mỗi người được nhận 1/3 tương đương với số tiền: 7.739.020 đồng.

1.4. Bà Phạm Thị X có trách nhiệm trả lại cho ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N864225, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 19.QSDD/38/1998/QĐ-UB, cấp ngày 02/7/1998 cho hộ ông Lò Văn T2 (bản gốc) và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản số CP 039534, số vào sổ cấp GCN: CH31920, cấp ngày 29/8/2019 cho ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H (bản gốc).

1.5. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Điện Biên có trách nhiệm thực hiện lập phương án và xem xét, giải quyết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ gia đình ông Lò Văn T2, bà Lò Thị H theo quy định của pháp luật về đất đai (bao gồm xem xét việc giao đất; giải quyết hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ tiền thuê nhà, hỗ trợ di chuyển, ghi nợ tiền sử dụng đất, hỗ trợ suất tái định cư, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ khác (nếu có).

1.6. Trong trường hợp ông Lò Văn T2, bà Lò Thị H được giao đất thì phải nộp tiền bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2] Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị T phải chịu 5.008.656 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Chị Lò Thị Phương T3, anh Lò Minh T4, anh Lò Xuân T5 mỗi người phải chịu 387.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho: bà Phạm Thị X, bà Nguyễn Thị V, ông Lò Văn T2, bà Lò Thị H.

- Trả lại cho bà Trần Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp (cho các nguyên đơn) là 300.000 đồng theo biên lai số 0000052 ngày 05/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Điện Biên, tỉnh Điện Biên.

- Trả lại cho ông Lò Văn T2 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai số 0000936 ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Điện Biên, tỉnh Điện Biên.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lò Văn T2 và bà Lò Thị H.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (05/5/2026).

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự báo cho người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự biết: 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Điện Biên;
- TAND KVI- Điện Biên;
- Phòng T.H.A DS - KVI-Điện Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Thu Hằng