TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - ĐIỆN BIÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 01/2026/DS- ST
Ngày 29/01/2026
V/v trAh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi tH thiệt hại

NHÂN DAH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – TỈNH ĐIỆN BIÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Cà Văn DAh
2. Ông Bùi Như Lữ

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Công Hoàn - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2- Điện Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Điện Biên: Bà Nguyễn Thị Mai, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2-Điện Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2025/TLST-DS ngày 30/5/2025 về *"Yêu cầu bồi tH thiệt hại ngoài hợp đồng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-DS ngày 01/12/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/QĐST-DS ngày 30/12/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:
1. Ông Vũ Tiến A, sinh năm 1973
2. Bà PhA Vũ Kiều O, sinh năm 1977.

Hộ khẩu tH trú tại: Thôn Hồng Cúm, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (nay là thôn H, xã T, tỉnh Điện Biên)

Nơi ở hiện nay: Số nhà 118, tổ 5, pH M, tỉnh Điện Biên.

Có mặt tại phiên tòa

Bị đơn:

1. Bà Vũ Thị S (tên gọi khác: Vũ Thị Q), sinh năm 1965. Địa chỉ số nhà 215, tổ dân phố 9, pH Đ, tỉnh Điện Biên. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bà Vũ Thị H (tên gọi khác: Vũ Thị Ngát), sinh năm 1961. Địa chỉ số nhà 112, tổ dân phố 9, pH Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Có mặt tại phiên tòa.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA:

1. Bà Vũ Thị M, sinh 1964. Trú tại đội 24, xã ThAh A, tỉnh Điện Biên. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bà Vũ Thị H (tên gọi khác: Vũ Thị N), sinh năm 1961. Địa chỉ số nhà 112, tổ dân phố 9, pH Đ, tỉnh Điện Biên. Có mặt tại phiên tòa.

3. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1968. Trú tại: Tổ 8, ấp K, xã C, tỉnh Kiên GiAg. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Vũ Thị B, sinh 1970. Trú tại thôn H, xã T, tỉnh Điện Biên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1975. Trú tại số nhà 7, tổ dân phố 2, pH M, tỉnh Điện Biên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Bà Vũ Thị H, sinh 1978. Trú tại bản P, xã N, tỉnh Lai Châu. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Ngô Thế Q, sinh năm 1959. Trú tại Thôn H, xã T, tỉnh Điện Biên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ah Trần ThAh T, sinh năm 1982.Trú tại thôn Đ, xã T, tỉnh Điện Biên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/2025, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 05/11/2025;25/11/2025; 27/11/2025 và 28/11/2025 bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Vũ Tiến A, bà PhA Vũ Kiều O cùng thống nhất trình bày, yêu cầu Tòa án giải quyết như Su:

Hai vợ chồng ông Vũ Tiến A và bà PhA Vũ Kiều O thỏa thuận mua đất của bà Vũ Thị S từ năm 2004, đến 10/9/2006 hai bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 1636a, có diện tích 508m^2, tại thôn Hồng Cúm, xã ThAh A. Trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng không có. Tuy nhiên thực tế hai vợ chồng đã mua với giá 115.000.000đ đưa trực tiếp cho bà S, một lần thỏa thuận mua 4m mặt đường quốc lộ 279 trong thửa 1636a giá 55.000.000đ; một lần mua tiếp 3m mặt đường quốc lộ 279 trong thửa 1636a giá 60.000.000đ. Hai bên đã đo đạc thể hiện qua biên bản kiểm tra – xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 10/9/2006, có trưởng bản ông Ngô Văn Quyền, địa chính xã ông Trần Ngọc Ánh (nay đã chết) tham gia. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2006, vợ chồng nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00025/QSDĐ; số phát hành AĐ776712, ngày cấp 09/3/2007. Năm 2014, cấp lại do Si lệnh vị trí, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00342 ngày 01/01/2014, thửa đất có diện tích 508m^2 (trên sơ đồ thửa đất thể hiện có 462,9 m đất ở nông thôn + 45,1 m đất hành lAg giao thông).

Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất 1636a đến nay hiện trạng thửa không có nhà ở, công trình, cây cối gì. Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng đất là hợp pháp, các bên không trAh chấp hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thửa đất 1636a có diện tích 508m^2, hai vợ chồng đã nộp thuế đất từ 2006 đến 2024 nên thửa đất 1636a là tài sản hợp pháp của hai vợ chồng. Nhưng năm 2022, Ah em bà S, ông A trAh chấp chia thừa kế tài sản của bố mẹ, bà S yêu cầu hủy giấy chứng nhận số: CH00342 ngày 01/01/2014 và yêu cầu trả lại diện tích 3m đã cấp trong thửa đất 1636a để làm đường đi chung. Bà S đã khai giA dối làm Si bản chất của gia đình, Tòa án đã căn cứ lời khai này của bà S và các chị em trong gia đình bà S để chấp nhận yêu cầu của bà S. Bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên (Su đây viết tắt là Bản án số 05/2024/DS-ST) và Bản án phúc thẩm số 71/2025/DS-PT ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội (Su đây viết tắt là Bản án số

71/2025/DS-PT) đã lấy 02 phần đất trong thửa 1636a của vợ chồng ông A bà O là: Phần đất 79,8m^2 lấy ra làm đường đi chung và phần đất 120,8 m^2 nhập vào di sản của bố mẹ để chia thừa kế cho các chị em của bà S gây thiệt hại về tài sản của vợ chồng nguyên đơn là 200,6m^2 đất = (79,8m^2 + 120,8m^2). Nên yêu cầu bà S phải bồi tH cho hai vợ chồng giá trị hai phần đất trên theo Chứng thư thẩm định giá do bà Vũ Thị Ngát, bà Vũ Thị S yêu cầu ngày 06 tháng 6 năm 2024 trong vụ án chia thừa kế cụ thể giá trị tính như Su:

+ Đối với diện tích đất 79,8m^2 có giá trị là: 79,8m^2 x 10.850.000đ = 865.830.000đ

+ Đối với diện tích đất 120,8m^2 có giá trị là: 120,8m^2 x 10.850.000đ = 1.310.680.000đ.

Nguyên đơn yêu cầu phải bồi tH riêng cho ông Vũ Tiến A và bà PhA Vũ Kiều O cụ thể:

- Yêu cầu bà Vũ Thị S bồi tH cho bà PhA Vũ Kiều O số tiền là: (865.830.000đ : 2 = 432.915.000đ) + (1.310.680.000đ : 2 = 655.340.000đ) = 1.088.255.000 đồng.

- Yêu cầu bà Vũ Thị S bồi tH cho ông Vũ Tiến A số tiền là: (865.830.000đ : 2 = 432.915.000đ) + (1.310.680.000đ : 2 = 655.340.000đ) = 1.088.255.000 đồng.

Căn cứ pháp lý nguyên đơn đưa ra để yêu cầu bồi tH là: Điều 584, 585, 589 và Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Nguyên đơn ông A và bà O cho rằng: Bà Vũ Thị Ngát, Vũ Thị M, Vũ Thị B, Vũ Thị T, Vũ Thị T, Vũ Thị H; Vũ Tiến A được Tòa án chia thừa kế phần đất 200,6 m^2 việc hưởng lợi ích này là ngẫu nhiên, nên chỉ yêu cầu bà Vũ Thị S phải bồi tH cho ông A, bà O.

Ngoài ra, trong đơn khởi kiện ngày 26/4/2025 nguyên đơn còn khởi kiện bà Vũ Thị S và bà Vũ Thị Ngát nội dung như Su: Bà S và bà Ngát yêu cầu chia thừa kế thửa đất 1636 gây thiệt hại cho vợ chồng ông bà. Thửa đất 1636 theo ý kiến của bố mẹ để lại cho vợ chồng ông A, bà O nhưng các chị em đã yêu cầu chia thừa kế, bản án số 05/2024/DS-ST và Bản án số 71/2025/DS-PT đã chia cho các thừa kế nên gây thiệt hại cho vợ chồng. Giá trị thửa đất 1636 xác định tại thời điểm chia thừa kế là 2.000.000.000đ. Theo nguyên đơn, vợ chồng nguyên đơn phải được hưởng 1.000.000.000đ, còn 1.000.000.000đ yêu cầu bà S, bà Ngát mỗi bà phải bồi tH 500.000.000đ. Tuy nhiên đến ngày 12/10/2025 ông A, bà O đã rút yêu cầu này.

Bị đơn Vũ Thị S quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Bố mẹ của bà có một mảnh đất ở thôn Hồng Cúm, xã ThAh Xương bố mẹ tách làm ba thửa: thửa số 1636 bố mẹ đứng tên, thửa số 1636a cho bà S đứng tên hộ và thửa 1636b cho bà Vũ Thị B đứng tên hộ bố mẹ. Thửa đất 1636a được cấp giấy chứng nhận theo Quyết định số 833/QĐ- QSDĐ ngày 01/10/1998, thuộc tờ bản đồ số 361-e, diện tích 508m^2, mục đích sử dụng đất thổ cư, không có sơ đồ thửa đất.

Khi bố mẹ còn sống dặn chia thửa 1636a cho ông A 8m bám mặt đường 279; cho bà S 4m bám mặt đường 279. Chiều dài từ đường quốc lộ 279 kéo dài đến bức tường nhà bà Vũ Thị B xây khi bố mẹ còn sống đã xác định, còn lại làm đường đi vào thửa 1636. Việc bố mẹ dặn không có di chúc nhưng khi mẹ mất, ngày

15/8/2004 các Ah chị em đã họp và thống nhất chia di sản thừa kế thửa 1636a như lời dặn của bố mẹ cụ thể: cho ông A 8m bám mặt đường 279; cho bà S 4m bám mặt đường 279, còn lại làm đường đi chung vào thửa 1636 có chiều rộng 5m mặt đường quốc lộ 279, biên bản này chị em trong gia đình đã ký vào, có cả ông Vũ Tiến A.

Năm 2004 bà S có thỏa thuận bán 4m đất bố mẹ cho bà trong thửa 1636a cho vợ chồng ông A, bà O và đưa sổ đỏ cho ông A để làm thủ tục Sg tên. Đến năm 2006 vợ chồng ông A, bà O nhờ cán bộ địa chính khi đó là ông Trần Ngọc Ánh và ông Ngô Thế Q trưởng thôn đến tham gia đo đạc làm giấy tờ chuyển nhượng, chị em đã thống nhất vị trí và chỉ rõ phần bà bán cho vợ chồng ông A. Su buổi đo đạc thực địa mọi người về, Su đó một buổi chiều tối ông A mAg hợp đồng chuyển nhượng và biên bản kiểm tra xác minh hiện trạng đến nhà cho bà ký, khi ký bà không kiểm tra lại nội dung. Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng 0 đồng còn thực tế bà bán 4m mặt đường quốc lộ 279 trong thửa 1636a giá 60 triệu (bà đã nhận 55 triệu, cho ông A 5 triệu làm thủ tục). Ông A, bà O căn cứ vào hợp đồng ngày 10/9/2006 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận số H00024/QSDĐ ngày 09/3/2007 với toàn bộ diện tích 508m^2 chỉ để lại đường đi 2,7m vào thửa 1636 là không đúng như thỏa thuận.

Đến năm 2008, bà Vũ Thị B trAh chấp đất với vợ chồng ông A, bà O bà mới biết việc ông A, bà O làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả một phần đường đi vào thửa 1636a, quá trình giải quyết trAh chấp giữa ông A, bà O với bà Vũ Thị B, UBND huyện Điện Biên đã đi đo đạc lại, tại Kết luận thAh tra số 39/KL-CT ngày 20/01/2010, Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 20/01/2010 và Thông báo số 12/TB-UBND ngày 15/3/2010 của UBND huyện Điện Biên đã thu hồi giấy chứng nhận số H00024/QSDĐ ngày 09/3/2007 cấp cho ông A và bà O. Su đó, bà Vũ Thị B tiếp tục khởi kiện ra Tòa án huyện Điện Biên, Tòa án đAg giải quyết thì năm 2014, vợ chồng nguyên đơn ông A, bà O làm thủ tục cấp lại thửa 1636a, với diện tích 508m^2 (chiều dài 30,8m x rộng 15,03 m) theo Giấy chứng số BS:427737 ngày 01/01/2014. Khi biết vợ chồng ông A, bà O được cấp giấy chứng nhận số BS: 427737 ngày 01/01/2014 cũng chỉ để đường đi 2,7m vào thửa 1636 nên bà Vũ Thị Ngát cùng các chị em là Vũ Thị M, Vũ Thị S, Vũ Thị B, Vũ Thị T khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận này. Vụ án đAg trong quá trình giải quyết thì ngày 05/12/2017 giữa ông A và các chị em đã thỏa thuận thống nhất ông A đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận bố mẹ cho 8m, bà S bán cho 4m trong thửa 1636a, trả lại con đường 5m vào thửa 1636 thì bà Ngát và chị em rút đơn khởi kiện, thỏa thuận này ông A đã ký. Su đó chị em còn làm một thỏa thuận vào ngày 06/12/217 thống nhất thửa 1636a cho ông A nhưng phải để con đường 3m đi vào thửa 1636, còn thửa 1636 để xây từ đường thờ cúng bố mẹ nhưng Su đó ông A và bà O không thực hiện đúng thỏa thuận, không đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị em tiếp tục trAh chấp đến năm 2022 bà Vũ Thị Ngát khởi kiện ra Tòa án huyện Điện Biên yêu cầu chia thừa kế tài sản của bố mẹ cả 3 thửa đất 1636; 1636a; 1636b. Trong vụ án chia thừa kế bà S có yêu cầu độc lập đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số BS: 427737 ngày 01/01/2014 cấp thửa 1636a cho ông A, bà O và yêu cầu ông A, bà O trả lại đường đi 5m vào thửa 1636 như bố mẹ dặn. Yêu cầu này đã được Bản án số 05/2024/DS-ST và Bản án số 71/2025/DS-PT giải quyết, chỉ công nhận cho vợ chồng nguyên đơn được sở hữu

307,4 m^2 trong thửa 1636a (gồm có 8m đất mặt đường bố mẹ cho ông A và 4m mặt đường bà S bán cho vợ chồng ông A chiều dài kéo từ đường quốc lộ 279 đến giáp tường bào nhà bà Vũ Thị B) và lấy 79,8m^2 trong thửa 1636a (chiều rộng 3,03 +3,03m, Chiều dài 26,17m + 26,44m) làm đường đi chung vào thửa 1636. Số diện tích đất còn lại trong thửa 1636a nhập vào di sản của bố mẹ chia thừa kế cho các chị em. Bản án số 05/2024/DS-ST và Bản án số 71/2025/DS-PT đã có hiệu lực. Nay ông A và bà O yêu cầu bà phải bồi tH giá trị 200,6m^2 (gồm 79,8m^2 + 120,8m^2) bà không nhất trí vì: Bà chỉ bán cho vợ chồng ông A 4m mặt đường 279 được bố mẹ cho trong thửa đất 1636a, bà đã nhận tiền; việc đi làm giấy tờ Sg tên cho ông A, bà O toàn bộ thửa đất 1636a có diện tích 508m^2 do vợ chồng ông A và cán bộ địa chính tự điều chỉnh (việc này ông Vũ Tiến A đã thừa nhận trong bản tự khai ngày 16/12/2009 (viết tay dài 5 trAg); Bản tường trình ông A ngày 2/4/2017; Biên bản họp ngày 5/12/2017; Biên bản họp gia đình ngày 15/8/2004; Bản tự khai ngày 05/4/2023 của PhA Vũ Kiều O gửi Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên khi Tòa án giải quyết vụ án thừa kế…). Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Vũ Tiến A và bà PhA Vũ Kiều O yêu cầu bà Vũ Thị S và bà Vũ Thị Ngát mỗi người phải bồi tH 500.000.000đ là 1/2 giá trị thửa đất 1636 đã được Bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST và bản án phúc thẩm số 71/2025/DS-PT chia thừa kế, bà S không nhất trí. Tuy nhiên do, yêu cầu này ông A, bà O đã rút nên bà không có ý kiến gì thêm.

Bà Vũ Thị Ngát với vai trò là bị đơn trong vụ án quá trình giải quyết vụ án trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn ông Vũ Tiến A và bà PhA Vũ Kiều O yêu cầu bà và bà S phải bồi tH mỗi người 500.000.000đ là 1/2 giá trị thửa đất 1636 đã được lấy ra chia thừa kế theo Bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST và bản án phúc thẩm số 71/2025/DS-PT. Yêu cầu này ông A, bà O đã rút nên bà không ý kiến gì thêm.

Bà Vũ Thị M, Vũ Thị Ngát tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cùng thống nhất ý kiến trình bày như Su:

Thửa đất 1636a có diện tích 508m^2 là tài sản của bố mẹ nhờ bà Vũ Thị S đứng tên hộ, khi còn sống bố mẹ dặn trong thửa 508m^2 cho ông A 8m mặt đường, bà S 4m mặt đường kéo dài đến phía giáp tường bao nhà bà Vũ Thị B, còn lại làm đường đi vào thửa 1636 phía trong, khi mẹ mất các chị em có văn bản ngày 15/8/2004 ghi rõ nội dung này ông A và các Ah chị em đều nhất trí ký tên vào. Các bà không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà S và vợ chồng ông A đối với phần đất bố mẹ cho bà S. Tuy nhiên từ năm 2008 khi vợ chồng em Vũ Thị B trAh chấp đất với vợ chồng ông A giải quyết tại UBND huyện Điện Biên thì bà S cũng đã có ý kiến về việc bà không bán toàn bộ thửa đất 1636a cho vợ chồng nguyên đơn, chỉ bán cho vợ chồng nguyên đơn cho 4m đất mặt đường kéo dài đến phía giáp tường bao nhà bà Vũ Thị B, bà S cũng tham gia khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp năm 2014 cho vợ chồng ông A, bà O tại Tòa án huyện Điện Biên, Su đó chị em rút đơn để về thỏa thuận lại nhưng không được thì năm 2022 chị em lại khởi kiện yêu cầu chia thừa kế và bà S tiếp tục yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp vào năm 2014 cho hai vợ chồng ông A và bà O. Nội dung này bản án số 05/2024/DS-ST và bản án số

71/2025/DS-PT đã nhận định quyết định hủy giấy chứng nhận cấp cả thửa 1636a có diện tích 508m^2 cho vợ chồng nguyên đơn, chỉ công nhận cho vợ chồng nguyên đơn được sở hữu 307,4 m^2 trong thửa 1636a và trả lại diện tích 79,8m^2 trong thửa 1636a làm đường đi chung vào thửa 1636; Số đất còn lại trong thửa 1636a là 120,8m^2 bản chất là đất của bố mẹ không cho bà S và ông A, bố mẹ mất diện tích đất này là di sản thừa kế Tòa án đã nhập vào tổng diện tích đất là 2.854,4m^2 để chia thừa kế, các bà đã được hưởng phần di sản này. Việc các bà được hưởng kỷ phần thừa kế đất của bố mẹ là hợp pháp, không có căn cứ phải bồi tH giá trị đất cho vợ chồng ông A, bà O. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bà S phải bồi tH giá trị 200,6m^2.

Vũ Thị B, Vũ Thị H, Vũ Thị T tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại đơn xin xét xử vắng mặt và tại biên bản ngày 28/11/2025 trong hồ sơ có nội dung khai nhận như Su:

Các bà đều cho rằng nội dung nguyên đơn khởi kiện bà S bồi tH là không có căn cứ. Nội dung trAh chấp đất liên quA đến di sản của bố mẹ để lại đã được bản án số 05/2024/ DS-ST và bản án số 71/2025/DS-PT giải quyết đã có hiệu lực, các bà đều đã được hưởng phần di sản thừa kế của bố mẹ không có căn cứ phải bồi tH cho nguyên đơn. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bà Vũ Thị T vắng mặt tại phiên tòa, tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA có văn bản gửi Tòa án ngày 14/01/2026 trình bày: Bà không biết về việc chuyển nhượng đất giữa bà S và vợ chồng ông A, bà O. Trong vụ án chia thừa kế di sản của bố mẹ bà đã từ chối nhận quyền thừa kế để lại phần di sản mình được hưởng cho ông Vũ Tiến A. Không đưa ra quA điểm gì trong việc trAh chấp giữa nguyên đơn ông A, bà O với bị đơn bà S. Đề nghị Tòa án không phải thông báo, gửi giấy tờ gì cho bà.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có yêu cầu đưa ông Ngô Thế Q và Ah Trần ThAh T vào tham gia tư cách người làm chứng, Tòa án đã triệu tập lấy lời khai, những người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa, tại biên bản lấy lời khai ngày 28/11/2025 các ông có lời khai, thể hiện:

Ông Ngô Thế Q khai: vào thời điểm năm 2006 ông là trưởng thôn có cùng ông Ánh (cán bộ địa chính thời bấy giờ nay đã mất) xuống trực tiếp đo đạc, xác định hiện trạng thửa đất 1636a. Thời điểm đó có ông A, bà O, bà S đều có mặt, bà S có chỉ đất bố mẹ cho ông A 8m, bà S 4m trong thửa 1636a. Còn việc đo vẽ thửa đất do ông Ánh thực hiện và Su này ông ký vào, ông cũng không soát lại biên bản khi ký. Nội dung trao đổi chuyển nhượng đất giữa bà S và vợ chồng nguyên đơn như thế nào ông không biết, vụ việc trAh chấp đất các đương sự diễn ra từ năm 2008 đến nay, đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm.

Ah Trần ThAh T có đơn đề nghị không đưa vào tham gia tư cách người làm chứng vì bản chất không biết gì đến việc trao đổi, mua bán đất giữa bà S và ông A, bà O, cũng không tham gia đo đạc, xác minh hiện trạng đất ngày 10/9/2006 giữa bên bán và bên mua.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Điện Biên có ý kiến:

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Điện Biên. Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký

và các đương sự đã thực hiện đúng về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về quA điểm giải quyết nội dung vụ án*: Đề nghị hội đồng xét xử xác định lại quA hệ giải quyết vụ án là trAh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi tH thiệt hại và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Tiến A và bà PhA Vũ Kiều O yêu cầu bà Vũ Thị S bồi tH cho ông Vũ Tiến A số tiền 1.088.255.000đ và bồi tH cho bà PhA Vũ Kiều O số tiền là 1.088.255.000đ. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Tiến A, bà PhA Vũ Kiều O yêu cầu bà Vũ Thị S, Vũ Thị Ngát mỗi người bồi tH 500.000.000đ. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Tiến A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét quA hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa mặc dù nguyên đơn chỉ yêu cầu bồi tH giá trị 200,6m^2 đất và cho rằng không trAh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2006. Tuy nhiên những lập luận, chứng cứ mà nguyên đơn đưa ra và quá trình trình bày, trAh luận giữa các đương sự tại phiên tòa cho thấy các bên đương sự trAh chấp nhau về diện tích đất nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2006. Diện tích đất 200,6m^2 là một phần đất mà nguyên đơn không được sở hữu như thỏa thuận trong hợp đồng nên dẫn đến trAh chấp, yêu cầu bồi tH. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quA hệ giải quyết như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là trAh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi tH thiệt hại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2- Điện Biên theo quy định tại khoản 3; khoản 14 Điều 26 và Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi bổ sung 2025).

[2]. Xét sự vắng mặt của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA và người làm chứng: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA bà Vũ Thị T, Vũ Thị H, Vũ Thị B, Vũ Thị T và những người làm chứng ông Ngô Thế Q, Ah Trần ThAh T có đơn xin xét xử vắng mặt và đã có lời khai trong hồ sơ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt theo quy định khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi bổ sung 2025).

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. Nguyên đơn ông Vũ Tiến A và bà PhA Vũ Kiều O lập luận cho rằng thửa đất 1636a, có diện tích 508m^2 là tài sản hợp pháp của nguyên đơn vì đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 10/9/2006 đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, từ lời khai thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA, người làm chứng và biên bản họp gia đình ngày 15/8/2004 thể hiện: thửa đất 1636a, có diện tích 508m^2 bản chất tài sản của bố mẹ các đương sự, bà Vũ Thị S chỉ đứng tên hộ, khi còn sống bố mẹ đã dặn cho ông A 8m bám mặt đường quốc lộ 279; cho S 4m bám mặt đường quốc lộ 279, còn lại 5m làm ngõ đi vào thửa 1636 được để lại cho các con có chỗ đi về hương khói cho bố mẹ. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2006 ghi chuyển nhượng toàn bộ diện tích 508m^2 thửa 1636a cho vợ chồng

ông A, bà O nhưng bà S chỉ có quyền chuyển nhượng phần diện tích 4m mặt đường quốc lộ 279 trong thửa 1636a cho vợ chồng nguyên đơn. Bị đơn Vũ Thị S đã thừa nhận đã bán cho nguyên đơn với giá trị 60 triệu đồng, đã nhận đủ tiền, bàn giao đất cho vợ chồng nguyên đơn và không trAh chấp về việc chuyển nhượng phần diện tích đất này cho nên Hội đồng xét xử cần công nhận cho nguyên đơn.

Tuy nhiên, việc công nhận diện tích đất bà Vũ Thị S chuyển nhượng cho nguyên đơn Vũ Tiến A, bà PhA Vũ Kiều O đã được bản án số 05/2024/DS-ST và Bản án số 71/2025/DS-PT đánh giá, công nhận và quyết định như Su: *"Hủy giấy chứng nhận số BS:427737 ngày 01/01/2014 cấp thửa 1636a có diện tích 508m2 cho ông A, bà O; công nhận cho ông A và bà O được hưởng diện tích đất trong thửa 1636a là 307,4 m^2 (cụ thể bố mẹ cho A 8m và mua của bà S 4m tổng chiều rộng 12m, chiều dài 26,17m + 19,36m được xác định theo tường bao phía Su nhà B Mậu)*. Bản án số 71/2025/DS-PT đã có hiệu lực, những tình tiết, sự kiện này đã được chứng minh nên theo Điểm b Khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử làm căn cứ giải quyết trong vụ án này.

[3.2]. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi tH giá trị đối với hai phần đất trong thửa 1636a đã bị Bản án số 05/2024/DS-ST và Bản án số 71/2025/DS-PT lấy ra chia thừa kế gồm: Phần đất 79,8m^2 lấy ra làm đường đi chung và phần đất 120,8m^2 đã chia thừa kế cho các chị em của bà S, nguyên đơn cho rằng bà S đã khai giA dối làm Si bản chất của gia đình nên phải bồi tH, nguyên đơn không đồng ý với Bản án số 05/2024/DS-ST và Bản án số 71/2025/DS-PT. Về vấn đề này trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã giải thích cho nguyên đơn có quyền làm đơn yêu cầu xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm, tại phiên tòa nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh tòa án cấp trên đAg thụ lý xem xét lại. Bản án số 05/2024/DS-ST và bản án số 71/2025/DS-PT đã có hiệu lực cho nên Hội đồng xét xử làm căn cứ giải quyết trong vụ án này, theo đó:

Về phần diện tích đất 79,8m^2 trong thửa 1636a bản án số 05/2024/DS-ST và bản án 71/2025/DS-PT đã nhận định như Su: *"theo lời khai của các đương sự và đặc biệt thể hiện trong biên bản họp gia đình ngày 15/8/2004 thì phần đất đường đi vào thửa 1636 là có thực, con đường có chiều rộng khoảng 5m; thực tế lúc đầu khi bố mẹ còn sống con đường này giáp đất của gia đình ông Đào Văn Hòa, Su khi bố mẹ mất các con thống nhất phân chia đất cho nhau theo lời bố mẹ dặn và đồng ý chuyển con đường này vào giữa hai thửa 1636a, 1636b….Theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vũ Tiến A năm 2007 thể hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa bà S và ông A bao gồm cả phần diện tích đất đường đi vào thửa 1636 là 3,03m có diện tích là 79,8m^2 (ký hiệu khu A trong bản đồ chia đính kèm bản án*". Bản án số 71/2025/DS-PT đã buộc ông A và bà O phải trả diện tích 79,8m^2 để gộp vào với phần đất đường đi cũ để làm đường đi chung. Đến vụ án lần này nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi tH vì cho rằng phần đất này bà Vũ Thị S bán cho nguyên đơn giá 60 triệu. Tuy nhiên bị đơn không thừa nhận, nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh bị đơn đã bán cho nguyên đơn. Cho nên Hội đồng xét xử không có căn cứ buộc bị đơn bà S phải bồi tH cho nguyên đơn giá trị phần đất 79,8m^2 mà Bản án số 05/2024/DS-ST và Bản án số 71/2025/DS-PT đã quyết định lấy ra trong thửa đất 1636a để làm lối đi chung theo giá trị nguyên đơn tính: 79,8m^2 x 10.850.000đ/1m^2 = 865.830.000đ.

Đối phần diện tích 120,8 m^2 trong thửa 1636a, tại phần xác định di sản thừa kế trong Bản án số 05/2024/DS-ST và bản án 71/2025/DS-PT đã nhận định: "*Phần diện tích đất còn lại của thửa 1636a là di sản của cụ Thơm và cụ Huề"*. Cho nên bản chất phần diện tích 120,8m^2 trong thửa 1636a là di sản thừa kế đã nhập vào phần đất di sản khác của bố mẹ các đương sự và đã chia thừa kế cho bà Vũ Thị Ngát, Vũ Thị M, Vũ Thị B, Vũ Thị T, Vũ Thị T, Vũ Thị H, Vũ Tiến A. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn Vũ Thị S phải bồi tH giá trị nhưng phần đất này là của bố mẹ các đương sự, không có tài liệu nào chứng minh bố mẹ cho ông A và bà S và nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh bà S bán phần diện tích đất này cho nguyên đơn. Cho nên không có căn cứ buộc bà S phải bồi tH cho nguyên đơn giá trị diện tích 120,8m^2, theo cách tính của nguyên đơn là: 120,8m^2 x 10.850.000đ/1m^2 = 1.310.680.000đ.

[3.3]. Hội đồng xét xử cũng thấy rằng, mặc dù khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1636a ngày 10/9/2006 giữa bị đơn bà Vũ Thị S và nguyên đơn ông Vũ Tiến A, bà PhA Vũ Kiều O không bị đe dọa, ép buộc nhưng xuất phát từ thửa đất 1636a trong hồ sơ gốc không có sơ đồ thửa đất xác định vị trí, thỏa thuận giữa các chị em ngày 15/8/2004 không ghi rõ vị trí đất bố mẹ cho ông A 8m, bà S 4m và phần đất 5m làm đường đi chung mới dẫn đến các bên trAh chấp nhau từ 2008 đến nay. Tuy nhiên các đương sự đều biết rõ chỉ được thực hiện chuyển nhượng Sg tên đối với phần diện tích bố mẹ ông A 8m, bà S 4m và để lại đường đi 5m làm lối đi chung cho con cháu vào thửa đất 1636. Nhưng khi lập hợp đồng ngày 10/9/2006 và làm thủ tục Sg tên nguyên đơn ông A, bà O để địa chính điều chỉnh cấp toàn bộ thửa đất 1636a có diện tích 508m^2 cho nguyên đơn, còn bà Vũ Thị S không rà soát, đọc lại hợp đồng và biên bản kiểm tra - xác minh ngày 10/9/2006 để xác định đúng diện tích thực tế hai bên chuyển nhượng cho nhau nên cả hai bên đều có lỗi khi xác lập hợp đồng ngày 10/9/2006. Tuy nhiên, như phân tích tại các mục [3.1 đến 3.2] không có tài liệu nào chứng minh phần diện tích 200,6m^2 trong thửa 1636a cụ Bùi Thị Huề cho nguyên đơn và bị đơn; không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh bà S bán 200,6m^2 trong thửa 1636a cho hai vợ chồng nguyên đơn để buộc bị đơn phải bồi tH cho nguyên đơn.

Từ phân tích tại các mục [3.1, 3.2, 3.3] trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Tiến A và bà PhA Vũ Kiều O yêu cầu bà Vũ Thị S phải bồi tH tổng diện tích 200,6m2 (gồm phần diện tích 79,8m^2 + 120,8m^2) tương đương giá trị 2.176.510.000đ (Ông A và bà O yêu cầu bồi tH cho mỗi người là 1.088.255.000 đồng) như cách tính của nguyên đơn.

[4]. Xét việc rút yêu cầu của nguyên đơn ông Vũ Tiến A và bà PhA Vũ Kiều O về yêu cầu bà Vũ Thị S và Vũ Thị Ngát phải bồi tH cho vợ chồng nguyên đơn 1.000.000.000đ (mỗi người 500.000.000đ) tương ứng với 1/2 giá trị thửa đất 1636 bị lấy chia thừa kế, thấy rằng việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[5]. Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận cho nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch theo khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm

2016 của Ủy bA tH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Vũ Tiến A và PhA Vũ Kiều O yêu cầu bồi tH riêng cho từng người cho nên Ông Vũ Tiến A và bà PhA Vũ Kiều O mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch: 36.000.000đ + 3% (1.088.255.000 - 800.000.000) = 44.647.650đ. Khấu trừ 44.000.000đ bà PhA Vũ Kiều O đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0000375 ngày 30/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Điện Biên (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 –tỉnh Điện Biên). Ông A và bà O mỗi người còn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 22.647.650đ.

[6]. QuA điểm của đại diện Viện kiểm sát khu vực 2 - Điện Biên về giải quyết nội dung vụ án được chấp nhận.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 14 Điều 26, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40; Điểm b khoản 1 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229 ; khoản 2 Điều 244; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 15 (sửa đổi bổ sung 2025).

Căn cứ Khoản 1 Điều 159; 388; 389; 401; 405; 427 Bộ luật Dân sự 2005

Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy bA TH vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Tiến A và bà PhA Vũ Kiều O yêu cầu bà Vũ Thị S bồi tH cho ông Vũ Tiến A số tiền 1.088.255.000đ và bồi tH cho bà PhA Vũ Kiều O số tiền là 1.088.255.000đ.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Tiến A, bà PhA Vũ Kiều O yêu cầu bà Vũ Thị S, Vũ Thị Ngát mỗi người bồi tH 500.000.000đ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Tiến A và bà PhA Vũ Kiều O mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là: 22.647.650đ (hai mươi hai triệu, sáu trăm bốn mươi bảy nghìn, sáu trăm năm mươi đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29 /01/2026). Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 2 – Điện Biên;
- TAND tỉnh Điện Biên;
- CCTHADS khu vực 2- Điện Biên;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐB;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cà Văn DAh **Bùi Như Lữ** **Nguyễn Thị Nga**

Nơi nhận:
-VKSND khu vực 2- Điện Biên;
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên;
- Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên;
-Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nga