

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - ĐIỆN BIÊN
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Bản án số: 20/2026/DS-ST

Ngày: 10 - 8 - 2026

V/v Kiện đòi tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐIỆN BIÊN, TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thúy Hà
- Ông Nguyễn Văn Định

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Minh Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2026/TLST - DS ngày 02 tháng 6 năm 2026 về việc Kiện đòi tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2026/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị B. Địa chỉ: Thôn T, C, xã T, tỉnh Điện Biên. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Lù Văn X. Địa chỉ: Đội X, Bản P, xã T, tỉnh Điện Biên. (Vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Giàng Quốc K. Địa chỉ: Bản M2 (nay là Bản M), xã M, tỉnh Điện Biên. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 15/4/2026, Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/3/2021 bà B có mua 3 mảnh đất của ông X tại Bản P, xã T, tỉnh Điện Biên có chiều dài 30m, rộng 15m, tổng diện tích là 450m² với giá 450.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông X chịu trách nhiệm làm sổ đỏ sang tên

và chi trả toàn bộ chi phí hồ sơ làm sổ. Ông X đã nhận đủ 450.000.000 đồng. Hai bên có làm Giấy mua bán đất, không có công chứng, chứng thực.

Tuy nhiên từ năm 2021 đến năm 2025 ông X không làm được sổ đỏ vì đất thuộc quy hoạch. Bà B đã đòi lại tiền nhưng ông X không trả, ông X nói sẽ làm sổ đỏ của mảnh đất khác cạnh nhà ông X. Nhưng ông X chỉ làm sổ đỏ với diện tích 60m² đất ở cho bà B, diện tích đất này diện tích không đủ để làm nhà, đất có 2 cột điện, đường đâm vào nhà nên bà B không đồng ý, nếu so với giá thị trường thì diện tích đất này đắt hơn 4 giá.

Do quyền lợi bị xâm phạm nên bà B yêu cầu ông X phải trả cho bà B số tiền lãi của 450.000.000 đồng với mức lãi suất của ngân hàng là 6%/năm (tính từ ngày 02/3/2021 đến tháng 3/2025 là ngày ông X nhận số tiền 450.000.000 đồng đến ngày làm xong sổ đỏ nhưng không đưa cho bà B mà lại đưa cho con trai bà B là anh K) là 115.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng: Bà chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng của ông X 3 thửa đất, trong đó mỗi thửa có 60m² đất ở. Thừa nhận có nhận tiền của ông X thông qua anh K khoảng 30.000.000 đồng.

2. Tại Bản tự khai ngày 21/5/2026 và tại phiên tòa bị đơn trình bày như sau:

Năm 2021 ông X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất vườn diện tích 450m² với giá 450.000.000 đồng (mặt đường 15m, chiều sâu 30m, đường rộng 2,5m) tại Bản P, xã T, tỉnh Điện Biên. Hai bên thỏa thuận thanh toán đợt đầu 200.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán trong khoảng 6 tháng. Hai bên thỏa thuận ông X chịu trách nhiệm làm thủ tục sang cho bà B tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thủ tục các cơ quan có thẩm quyền thông báo thửa đất thuộc diện quy hoạch nên phải tạm dừng việc sang tên và không thể thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Do không thể tiếp tục sang tên đối với thửa đất ban đầu, ông X và bà B đã thống nhất đổi sang một thửa đất khác cũng là đất vườn nằm trên trục đường chính của bản P có diện tích 195m² (mặt đường 6,5m, chiều sâu 30m, đường rộng 8m). Việc trao đổi, thống nhất này có sự tham gia của anh K. Quá trình làm việc, anh K thống nhất để ông X trực tiếp trao đổi về các thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà B không có ý kiến phản đối. Quá trình thực hiện thủ tục, bà B cũng trực tiếp cùng vợ chồng ông X đến UBND xã T để ký các giấy tờ, hồ sơ liên quan. Bà B hoàn toàn biết, thống nhất việc đổi đất cũng như quá trình thực hiện thủ tục sang tên, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do thửa đất mới có vị trí thuận lợi hơn, nằm trên trục đường giao thông chính của bản P nên có giá trị cao hơn thửa đất ban đầu. Sau khi hai bên thống nhất việc đổi đất, diện tích chuyển nhượng là 6,5m x 30m, giá trị 390.000.000 đồng. Do bà B đã đưa 450.000.000 đồng nên ông X có trách nhiệm hoàn trả cho bà B số tiền chênh lệch là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên thống nhất để ông X tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên, các khoản lệ phí do ông X chi trả, còn chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất do bà B chịu trách nhiệm thanh toán. Vì vậy, hai bên thống nhất tạm giữ lại số tiền chênh lệch để thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, sau khi hoàn tất thủ tục, số tiền còn lại ông X có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ.

Sau khi hoàn tất các thủ tục, ông X đã hoàn trả số tiền chênh lệch còn lại cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh K, do thời điểm đó bà B ở huyện N.

Cuối năm 2025, bà B nhiều lần đến nhà đòi vợ chồng ông X trả tiền lãi phát sinh từ số tiền nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc tính và thanh toán tiền lãi. Do đó ông X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B.

Tại phiên tòa bị đơn không nhất trí với ý kiến của nguyên đơn, ông X cho rằng chỉ bán cho bà B một thửa đất, không phải 3 thửa như bà B khai. Hai bên thỏa thuận trong đó có 60m² đất ở và ông đã sang tên thửa đất sau khi các bên thống nhất. Mọi thỏa thuận đã được thực hiện xong. Ông X khai không nhớ cụ thể số tiền chênh lệch đã đưa trả bà B thông qua anh K, do lúc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên thống nhất đã xong nên không làm giấy tờ gì.

3. Tại Bản tự khai ngày 23/5/2026, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

Vụ việc tranh chấp giữa mẹ đẻ anh là bà B và ông X, cá nhân anh K đã từng tham gia giải quyết. Tuy nhiên, do thời gian đã lâu nên anh không nhớ chính xác, chỉ nhớ là các giao dịch đã thực hiện theo hợp đồng...Bản thân anh và gia đình không không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thủ tục thụ lý yêu cầu khởi kiện: Tòa án đã thụ lý vụ án theo đúng quy định tại Điều 195/BLTTDS.

- Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn có nơi cư trú tại xã T, tỉnh Điện Biên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân

dân khu vực 1 - Điện Biên, tỉnh Điện Biên theo quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39/BLTTDS.

- Về việc vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228/BLTTDS Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự thể hiện:

Năm 2021, bà B nhận chuyển nhượng của ông X thửa đất có diện tích 450m² tại Bản P, xã T, tỉnh Điện Biên với giá 450.000.000 đồng. Thể hiện trong Giấy mua bán đất viết tay do bà B viết, nội dung chính như sau: “Tên tôi là Phạm Thị B...có mua mảnh đất của ông Lù Văn X..mảnh đất có chiều dài 30m, chiều rộng 35m, tổng diện tích 450m² tại Đội X, bản P, xã T, tỉnh Điện Biên với giá 450.000.000 đồng...”.

Tại phiên tòa bà B cho rằng bà nhận chuyển nhượng 3 thửa đất, mỗi thửa có 60m² đất ở nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

Sau đó do đất thuộc quy hoạch nên hai bên thống nhất bằng miệng, không lập văn bản về việc đổi sang thửa đất khác của ông X là thửa đất số: 1118, tờ bản đồ số: 288-d-III (MTĐ 1022-2021) có diện tích 196,4m² trong đó có 60m² đất ở tại nông thôn, đất bằng trồng cây hàng năm khác 136,4m² và bà B đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 5830xx, số vào sổ cấp GCN: CN03630 ngày 12/8/2024. Cho đến nay bà B không có ý kiến hay khiếu nại gì về việc cấp giấy, không khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Do giữa các bên có thỏa thuận về việc: giữ lại số tiền 60.000.000 đồng là tiền chênh lệch giữa hai thửa đất, ông X sẽ thanh toán toàn bộ các chi phí làm thủ tục sang tên, chuyển đổi mục đích 60m² đất vườn sang đất ở cho bà B, số tiền còn lại sẽ trả lại cho bà B khi ông X bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh K là con bà B, bà B biết và không phản đối. Việc này đã được các bên thực hiện xong. Do đó, khi ông X bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B nhưng do bà B khi đó đang ở N nên ông X đã bàn giao cho anh K là các bên đã thực hiện xong toàn bộ các thỏa thuận. Nguyên đơn không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, chỉ yêu cầu trả tiền lãi của số tiền 450.000.000 đồng đã giao cho bị đơn từ thời điểm giao tiền đến khi làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2024. Tuy nhiên, việc chậm thực hiện việc sang tên, vị trí thửa

đất và diện tích đất bị thay đổi, việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác là có sự thỏa thuận của các bên nên không có sự vi phạm. Ngoài ra, các bên không có thỏa thuận về việc ông X phải trả lãi của số tiền nhận chuyển nhượng nên bà B không có quyền đòi ông X phải trả tiền lãi.

Lời khai của bị đơn phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nên được chấp nhận. Tại phiên tòa, bà B cũng thừa nhận một phần lời khai của ông X về việc có được nhận tiền của ông X trả lại thông qua anh K khoảng 30.000.000 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 147/BLTTDS và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, do nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên HĐXX chấp nhận miễn án phí cho nguyên đơn.

[4] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B.

Về việc buộc ông Lù Văn X có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 115.000.000 (một trăm mười lăm triệu) đồng.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị B.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (10/8/2026). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày

kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự; người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b 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 KV1- ĐB;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh ĐB;
- TAND tỉnh ĐB;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Minh Huệ