

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 7 - NINH BÌNH

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

Bản án số: 55/2026/DS-ST  
Ngày: 12-5-2026  
V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – NINH BÌNH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Nhung

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Trần Thị Ánh Tuyết.

Bà Nguyễn Thị Minh Loan.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Vũ Thái Sơn - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình tham gia phiên tòa:* Bà Lưu Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2025/TLST- DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2026/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2026/QĐST - HNGĐ ngày 16 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị **Trần Thị H**, sinh ngày 08-3-1985; số căn cước công dân: 036185022580; nơi đăng ký thường trú và nơi cư trú: **Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình**; có mặt

- *Bị đơn:* Ông **Phùng Bá Đ**, sinh năm 1975; nơi cư trú: **Xóm Đ, thôn A, phường T, tỉnh Ninh Bình**; vắng mặt không có lý do.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Trần Văn T**, sinh ngày 06-5-1964; căn cước công dân số: 036064008172; nơi cư trú: **Thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk**; có đơn xin vắng mặt.

2. Anh **Trần Văn D**, sinh ngày 14-6-1992; căn cước công dân số: 036092024075; nơi cư trú: **Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình**; có đơn xin vắng mặt.

3. Ông **Phùng Bá Y**, sinh năm 1970; nơi cư trú: **Xóm Đ, thôn A, phường T, tỉnh Ninh Bình**; có đơn xin vắng mặt.

4. Ông **Phùng Bá P**, sinh năm 1972; nơi cư trú: **Xóm Đ, thôn A, phường T, tỉnh Ninh Bình**; có đơn xin vắng mặt.

5. Bà **Vũ Thị T1**, sinh năm 1968; nơi cư trú: **Xóm Đ, thôn A, phường T, tỉnh Ninh Bình**; có đơn xin vắng mặt.

6. Chị **Phùng Thị Mỹ H1**, sinh năm 2001; nơi cư trú: **Xóm Đ, thôn A, phường T, tỉnh Ninh Bình**; có đơn xin vắng mặt.

7. Chị **Phùng Thúy H2**, sinh năm 1997; nơi cư trú: **Số B L, phường Đ, tỉnh Ninh Bình**; có đơn xin vắng mặt.

8. Bà **Phùng Thị H3**, sinh năm 1965; nơi cư trú: **Số E Đ, phường N, tỉnh Ninh Bình**; vắng mặt không có lý do.

9. Bà **Phùng Thị H4**, sinh ngày 15-02-1969; căn cước công dân số: 036169004459; nơi cư trú: **Tổ dân phố P, phường T, tỉnh Ninh Bình**; có đơn xin vắng mặt.

10. Ông **Trần Đăng Q**, sinh ngày 23-12-1962; số căn cước công dân: 036062007250; nơi cư trú: **Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Trần Đăng Q**: Chị **Trần Thị H**, sinh ngày 08-3-1985; số căn cước công dân: 036185022580; nơi đăng ký thường trú và nơi cư trú: **Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình** (theo giấy ủy quyền ngày 14-7-2025).

11. Anh **Phạm Bá T2**, sinh ngày 24-9-1981; căn cước công dân số: 038081019992; nơi cư trú: **Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình**.

Người đại diện theo ủy quyền của anh **Phạm Bá T2**: Chị **Trần Thị H**, sinh ngày 08-3-1985; số căn cước công dân: 036185022580; nơi đăng ký thường trú và nơi cư trú: **Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình** (theo giấy ủy quyền ngày 06-11-2025).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ghi ngày 14-7-2025, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là chị **Trần Thị H** đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông **Trần Đăng Q** và anh **Phạm Bá T2** trình bày: Vào ngày 01-10-2007 bà **Trần Thị L** có chuyển nhượng cho chị và ông **Trần Đăng Q** thửa đất và các công trình xây dựng trên thửa đất số 206, tờ bản đồ là 25, diện tích :105m<sup>2</sup>, đất ở lâu dài; địa chỉ thửa đất: **thôn H, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình)**, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số số là Y155509 ngày 28-6-2004 mang tên hộ bà **Trần Thị L**. Hai bên có lập biên bản chuyển nhượng có sự chứng kiến và ký tên của trưởng thôn thời điểm đó là ông **Trần Đăng K**. Hai bên chỉ có giấy viết tay, hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực. Số tiền chuyển nhượng là 14.000.000 đồng. Thời điểm bà **L** chuyển nhượng đất cho chị thì anh **D** (con trai bà **L**) mới 15 tuổi, chồng bà **L** là ông **Trần Văn T** sinh năm 1964 đang sinh sống trong Đắc Lắc. Bố chị và chị là người đại diện ký nhận trên giấy chuyển nhượng, chị là người đã thanh toán hết số tiền một lần ngay sau đó cho bà **L**, bà **L** đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho chị. Trong thời gian chuẩn bị giấy tờ pháp lý và kinh tế để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà **L** chết ngày 03-01-2017. Vì thế giao dịch chuyển quyền sử dụng đất của chị không thực hiện được. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà **L1** cho đến nay, gia đình chị sinh sống ổn định và không xảy ra tranh chấp với ai, có xác nhận chỗ ở hợp pháp của chính quyền địa phương .

Bà **L** chết ngày 03-01-2017, không để lại di chúc. Chồng bà **L** là ông **Trần Văn T**, sinh năm 1964, con bà **L** là anh **Trần Văn D**, sinh năm 1992. Bố bà **L** là cụ **Phùng Bá T3** sinh năm 1922, mất ngày 03-01-1987, mẹ bà **L** là cụ **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1928, mất ngày 03-11-2017. Cụ **Phùng Bá T3** và cụ **Nguyễn Thị L2** sinh được 07 người con gồm: Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1961, ông **Phùng Bá Y**, sinh năm 1970, ông **Phùng Bá P**, sinh năm 1971, ông **Phùng Bá T4**, sinh năm 1963 (đã chết), bà **Phùng Thị H3**, sinh năm 1965. Bà **Phùng Thị H4**, sinh năm 1969, ông **Phùng Bá Đ**, sinh năm 1975. Ông **Phùng Bá T4** có vợ là bà **Vũ Thị T1**, sinh năm 1968 và có 02 con là **Phùng Thị Mỹ H1**, sinh năm 2001, chị **Phùng Thúy H2**, sinh năm 1997.

Tất cả mọi người liên quan trên đều đồng ý từ chối hưởng di sản và ủy quyền cho anh **D** (con đẻ của bà **L**) đại diện làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho chị nhưng ông **Phùng Bá Đ** không đồng ý. Chị và anh **D** đã đến nhà nhiều lần gặp gỡ trao đổi nhưng ông **Đ** không hợp tác và không đưa ra lý do không đồng

ý, vì vậy chị không thể làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Về nguồn gốc số tiền mua thửa đất trên: Số tiền mua thửa đất trên hoàn toàn là tiền của hai vợ chồng chị, bố chị (ông **Trần Đăng Q**) không có đóng góp gì, ông **Q** chỉ là người đại diện ký trên biên bản mua bán do thời gian đó anh **Phạm Bá T2** đi làm ăn xa nên không ký vào giấy mua bán. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì vợ chồng chị và các con sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng thửa đất thì vợ chồng chị có sửa sang nhà để thuận tiện cho sinh hoạt. Số tiền sửa chữa cũng là của vợ chồng chị.

Nay chị **H** đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Biên bản chuyển nhượng tài sản ngày 01-10-2007 đối với thửa đất số Y 155509 giữa bên mua là bà **Trần Thị H** và ông **Trần Đăng Q** với bên bán là bà **Trần Thị L** có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Chị **Trần Thị H** tự nguyện chịu toàn bộ

Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị **Trần Thị H** tự nguyện chịu toàn bộ.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình đã tiến hành tổng đạt các thủ tục tố tụng đối với bị đơn là ông **Phùng Bá Đ** theo quy định của pháp luật nhưng ông **Đ** không đến Tòa án làm việc và không gửi tài liệu, chứng cứ gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

3. Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 30-10-2025 và trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh **Trần Văn D** trình bày:

Bà **Phùng Thị L3** là mẹ đẻ của anh. Do chung sống cùng với mẹ nên anh có biết việc bà **L3** có thửa đất có diện tích 105 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25, tại địa chỉ **tổ Dân Phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình**. Về nguồn gốc thửa đất trên: Do mẹ anh mua lại khi anh còn nhỏ nhưng mua thời gian nào thì anh không biết. Khi đang học lớp 9 thì anh có nghe mẹ anh nói chuyện nhượng thửa đất trên cho chị **Trần Thị H** và ông **Trần Đăng Q**, còn chuyển nhượng như thế nào, bao nhiêu tiền và lý do tại sao mẹ anh chuyển nhượng thì anh không biết, sau đó hai mẹ con anh chuyển đến chỗ ở mới (thửa đất hiện tại anh đang quản lý, sử dụng). Mẹ anh chết ngày 03-01-2017 do tai nạn giao thông. Bố anh tên là **Trần Văn T**, bố mẹ anh có đăng ký kết hôn hay không thì anh không biết. Ngay từ khi anh còn nhỏ bố mẹ anh đã không chung sống cùng với nhau. Mẹ anh chỉ có một người con chung duy nhất với ông **Trần Văn T** là anh (**Trần Văn D**). Anh không biết hiện nay

ông T sinh sống với ai, sinh sống ở đâu vì anh không còn liên lạc với ông T. Ông ngoại của anh (bố bà L3) là Phùng Bá T3 sinh năm 1922, chết ngày 03-01-1987, bà ngoại của anh (mẹ bà L3) tên là Nguyễn Thị L2, sinh năm 1928, chết ngày 03-11-2017. Ông bà ngoại anh sinh được 07 người con gồm bà Phùng Thị L3, ông Phùng Bá T4, bà Phùng Thị H3, bà Phùng Thị H4, ông Phùng Bá Y, ông Phùng Bá Đ và ông Phùng Bá P. Trong số 07 người con trên thì bà L3 chết ngày 03-01-2017, ông Phùng Bá T4 chết năm 2016. Ông Phùng Bá T4 có vợ là Vũ Thị T1, sinh năm 1968 và có 02 người con là Phùng Thị Mỹ H1, sinh năm 2001 và Phùng Thúy H2, sinh năm 1997.

Quan điểm của anh Trần Văn D đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: Anh nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị H. Đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ anh là bà Trần Thị L với chị Trần Thị H và ông Trần Đăng Q là hợp pháp. Vì sự thực mẹ anh đã bán thửa đất trên cho chị Trần Thị H và ông Trần Đăng Q. Chị H, ông Q đã trả tiền cho mẹ anh và đã quản lý sử dụng thửa đất trên từ khi nhận chuyển nhượng từ mẹ anh (năm 2007) cho đến nay.

4. Tại bản tự khai ghi ngày 25-11-2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T trình bày: Năm 1991 ông và bà Phùng Thị L3 có chung sống với nhau, hai người không có đăng ký kết hôn. Trong quá trình chung sống có phát sinh mâu thuẫn nên năm 1993 ông đã đi vào Đắc Lắc sinh sống từ đó đến nay. Ông và bà L3 có 01 người con chung duy nhất là Trần Văn D, sinh ngày 14-6-1992. Ông không biết việc bà L3 có thửa đất có diện tích 105 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25, tại địa chỉ tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình, đó là tài sản riêng của bà L3, ông không biết về nguồn gốc và thời gian bà L3 mua thửa đất trên vì hai người không liên lạc với nhau. Ông cũng không biết việc bà Phùng Thị L3 có chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trần Thị H, ông Trần Đăng Q, khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại chính quyền địa phương chị Trần Thị H có liên lạc với ông thì ông mới biết.

Bà L3 chết ngày 03-01-2017 do tai nạn giao thông. Bố bà L3 là cụ Phùng Bá T3 sinh năm 1922, chết ngày 03-01-1987, mẹ bà L3 tên là cụ Nguyễn Thị L2, sinh năm 1928, chết ngày 03-11-2017. Ông Phùng Bá T3 và Bà Nguyễn Thị L2 có 07 người con gồm bà Phùng Thị L3, ông Phùng Bá T4, bà Phùng Thị H3, bà Phùng Thị H4, ông Phùng Bá Y, ông Phùng Bá Đ và Phùng Bá P.

Quan điểm của ông với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị H vì đó là tài sản riêng của bà L3 nên bà Liên hoàn T5 có quyền định đoạt, ông không liên quan đến thửa đất trên và không có ý

kiến khiếu nại, gì khác.

5. Tại bản tự khai ghi ngày 06-11-2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh **Phạm Bá T2** trình bày: Anh là chồng chị **Trần Thị H**. Anh và chị **H** kết hôn ngày 20-12-2006. Sau khi kết hôn anh chị thuê nhà trọ để sinh sống. Sau đó vợ chồng anh có bàn bạc thống nhất mua nhà đất của bà **Phùng Thị L3**, gần nhà bố vợ anh. Thời điểm làm thủ tục chuyển nhượng anh đi làm xa, không có nhà nên không ký tên trong biên bản chuyển nhượng đó. Vợ chồng anh mua thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25, diện tích 105m<sup>2</sup>; địa chỉ: **Thôn H, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định** (nay là Tổ dân phố **thôn H, phường N, tỉnh Ninh Bình**) của bà **L3** ngày 01-10-2007, số tiền là 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng). Chị **H** đã giao tiền hết một lần cho bà **L3** trước sự chứng kiến của ông **Trần Đăng K** - Trưởng thôn thời điểm đó và bà **L3** có giao cho chị **H** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng, anh chị dọn về đó ở ổn định cho đến nay. Trong thời gian chuẩn bị tiền để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật thì bà **L3** chết đột ngột nên thủ tục sang tên sổ đỏ bị trì hoãn. Vợ chồng anh và ba con (con trai sinh năm 2007, hai con gái sinh năm 2010 và 2020) đều sinh sống ở trên thửa đất đó từ khi mua (2007) cho đến nay. Số tiền 14.000.000 đồng là tiền của vợ chồng anh. Trong quá trình sinh sống, do cơ sở vật chất xuống cấp nên vợ chồng anh có sửa chữa, gia cố lại ngôi nhà như thay ngói, sửa nhà vệ sinh... để cho các con có chỗ ăn ở sinh hoạt tốt hơn.

Quan điểm của anh đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại biên bản chuyển nhượng tài sản ngày 01-10-2007 đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y155509 giữa chị **H**, ông **Trần Đăng Q**, với bà **Phùng Thị L3** có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng anh đồng ý để chị **Trần Thị H** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đây vẫn là tài sản chung của vợ chồng anh được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, anh không tặng cho riêng chị **H**.

6. Tại bản tự khai ngày 06-11-2025 và biên bản lấy lời khai ngày 06-11-2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Trần Đăng Q** trình bày: Chị **Trần Thị H** là con gái ông, anh **Phạm Bá T2** là con rể của ông. Chị **H** và anh **T2** kết hôn năm 2006. Sau khi kết hôn do chưa có nhà riêng nên vợ chồng chị **H** phải đi thuê nhà trọ. Vào ngày 01-10-2007 ông và chị **Trần Thị H** có ký biên bản chuyển nhượng tài sản với bà **Trần Thị L** để mua thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25, diện tích 105m<sup>2</sup>, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 155509, mang tên hộ bà **Trần Thị L**. Biên bản chuyển nhượng tài sản được lập tại nhà ông **D1** (bố chồng bà **L**, là

bồ đẻ của ông T). Chữ viết trong biên bản chuyển nhượng tài sản là của chị Trần Thị H. Việc lập biên bản mua bán có sự chứng kiến của ông Trần Văn K1, bà Trần Thị L, chị Trần Thị H, ông, ngoài ra còn có ông D1 chứng kiến việc mua bán, chuyển nhượng nhưng ông D1 không ký biên bản. Ông D1 đã chết trước bà L. Hai bên thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25, diện tích 105m<sup>2</sup> với giá 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng), chị Trần Thị H đã giao số tiền 14.000.000 đồng cho bà Trần Thị L, bà Trần Thị L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị H. Số tiền 14.000.000 là của vợ chồng chị Trần Thị H và anh Phạm Bá T2. Ông không có đóng góp gì vào việc mua thửa đất trên. Thời gian đó anh Phạm Bá T2 đi vắng, ông đi cùng chị Trần Thị H để giao dịch mua bán đất nên đã đại diện ký tên vào biên bản chuyển nhượng tài sản. Chồng bà L là ông Trần Văn T. Trước đây ông Trần Văn T, bà Trần Thị L sinh sống tại nhà ông bà D1 là bố mẹ đẻ của ông Trần Văn T. Sau đó ông Trần Văn T bỏ đi Đắc Lắc sinh sống và có vợ, con ở trong đó. Sau khi ông Trần Văn T bỏ đi một thời gian thì bà Trần Thị L mới mua thửa đất trên và 02 mẹ con bà Trần Thị L sinh sống tại đó. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Trần Thị L thì gia đình chị H, anh T2 và các con của anh chị quản lý, sử dụng thửa đất trên cho đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng thửa đất trên thì vợ chồng chị Trần Thị H có sửa sang lại căn nhà cấp 4 và xây dựng lại công trình vệ sinh.

Quan điểm của ông đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Việc mua bán, chuyển nhượng giữa chị Trần Thị H với bà Trần Thị L là sự thật, hai bên đã thanh toán cho nhau xong, ông đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Thị H với bà Trần Thị L là hợp pháp. Ông chỉ là người đại diện ký vào biên bản chuyển nhượng, ông không có đóng góp gì vào việc mua tài sản này. Tài sản trên thuộc sở hữu hợp pháp của vợ chồng chị H là Trần Thị H và anh Phạm Bá T2.

7. Tại biên bản lấy lời khai ngày 27-10-2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phùng Bá P trình bày: Bà Phùng Thị L3 là chị gái ông. Ông có biết việc bà L3 có thửa đất tại thôn H, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là tổ Dân Phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình) vì khi bà L3 xây nhà ông có lên làm nhà cho bà L3. Ông không biết về nguồn gốc thửa đất trên và không biết việc bà L3 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trần Thị H và ông Trần Đăng Q, ông không biết bà L3 chuyển nhượng thửa đất trên bao nhiêu tiền và lý do tại sao bà L3 chuyển nhượng thửa đất trên, ông chỉ biết bà L3 và con là anh Trần Văn D có chuyển đến sinh sống tại thửa đất khác, cách thửa đất cũ khoảng hơn 1 km. Bà L3 chết ngày 03-01-2017 do tai nạn giao thông. Chồng bà L3 là ông Trần Văn T, hai

người có tổ chức lễ cưới còn có đăng ký kết hôn hay không ông không biết. Bà L3 chỉ có một người con chung với ông Trần Văn T là anh Trần Văn D. Bố bà L3 tên là Phùng Bá T3 sinh năm 1922, chết ngày 03-01-1987, mẹ bà L3 tên là Nguyễn Thị L2, sinh năm 1928, chết ngày 03-11-2017. Ông Phùng Bá T3 và Bà Nguyễn Thị L2 có 07 người con gồm bà Phùng Thị L3, ông Phùng Bá T4, bà Phùng Thị H3, bà Phùng Thị H4, ông Phùng Bá Y, ông Phùng Bá Đ và ông là Phùng Bá P. Trong số 07 người con trên thì bà L3 chết ngày 03-01-2017, ông Phùng Bá T4 chết năm 2016. Ông Phùng Bá T4 có vợ là Vũ Thị T1, sinh năm 1968 và có 02 người con là Phùng Thị Mỹ H1, sinh năm 2001 và Phùng Thúy H2, sinh năm 1997.

Quan điểm của ông đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông không biết việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa chị H, ông Q và bà L3 vì vậy ông đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông không có ý kiến đề nghị gì khác.

8. Tại biên bản lấy lời khai ngày 31-10-2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phùng Bá Y trình bày: Bà Phùng Thị L3 là chị gái ông. Ông có biết việc bà L3 có thừa đất tại thôn H, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là tổ Dân Phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình) vì thỉnh thoảng ông có lên nhà bà L3 chơi. Ông không biết về nguồn gốc thừa đất và không biết việc bà L3 chuyển nhượng thừa đất trên cho bà Trần Thị H và ông Trần Đăng Q bao nhiêu tiền và lý do tại sao bà L3 chuyển nhượng thừa đất trên, ông chỉ biết bà L3 và con là anh Trần Văn D có chuyển đến sinh sống tại thừa đất khác ở gần cánh đồng mà hiện nay anh Trần Văn D đang quản lý, sử dụng. Bà L3 chết ngày 03-01-2017 do tai nạn giao thông. Chồng bà L3 là ông Trần Văn T, hai người có tổ chức lễ cưới còn có đăng ký kết hôn hay không ông không biết. Bà L3 chỉ có một người con chung với ông Trần Văn T là Trần Văn D. Bố bà L3 là Phùng Bá T3 sinh năm 1922, chết ngày 03-01-1987. mẹ bà L3 tên là Nguyễn Thị L2, sinh năm 1928, chết ngày 03-11-2017. Ông Phùng Bá T3 và Bà Nguyễn Thị L2 có 07 người con gồm bà Phùng Thị L3, ông Phùng Bá T4, bà Phùng Thị H3, bà Phùng Thị H4, ông Phùng Bá Y, ông Phùng Bá Đ và ông là Phùng Bá P. Trong số 07 người con trên thì bà L3 chết ngày 03-01-2017, ông Phùng Bá T4 chết năm 2016. Ông Phùng Bá T4 có vợ là Vũ Thị T1, sinh năm 1968 và có 02 người con là Phùng Thị Mỹ H1, sinh năm 2001 và Phùng Thúy H2, sinh năm 1997.

Quan điểm của ông đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông không biết việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa chị H, ông Q và bà L3 vì vậy ông đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông không có ý kiến đề nghị gì khác.

9. Tại biên bản lấy lời khai ngày 06-11-2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Phùng Thị H4** trình bày: Bà là em gái bà **Phùng Thị L3**. Bà không biết gì về việc bà **L3** có thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25, diện tích 105m<sup>2</sup>, bà chỉ biết bà **L3** ở **tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình**. Bà không biết việc bà **Phùng Thị L3** chuyển nhượng thửa đất trên cho chị **Trần Thị H** và ông **Trần Đăng Q**. Bà **L3** chết ngày 03-01-2017 do tai nạn giao thông. Chồng bà **L3** là ông **Trần Văn T**, hai người có tổ chức lễ cưới còn có đăng ký kết hôn hay không thì bà không biết. Bà **L3** chỉ có một người con là anh **Trần Văn D**. Bố bà **L3** là **Phùng Bá T3** sinh năm 1922, chết ngày 03-01-1987. mẹ bà **L3** tên là **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1928, chết ngày 03-11-2017. Ông **Phùng Bá T3** và Bà **Nguyễn Thị L2** có 07 người con gồm bà **Phùng Thị L3**, ông **Phùng Bá T4**, bà **Phùng Thị H3**, bà **Phùng Thị H4**, ông **Phùng Bá Y**, ông **Phùng Bá Đ** và ông là **Phùng Bá P**. Trong số 07 người con trên thì bà **L3** chết ngày 03-01-2017, ông **Phùng Bá T4** chết năm 2016. Ông **Phùng Bá T4** có vợ là **Vũ Thị T1**, sinh năm 1968 và có 02 người con là **Phùng Thị Mỹ H1**, sinh năm 2001 và **Phùng Thúy H2**, sinh năm 1997.

Quan điểm của bà **Phùng Thị H4** đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà không biết việc mua bán và không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa chị **H**, ông **Q** và bà **L3** vì vậy bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra **H3** đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp và phiên tòa giải quyết vụ án trên.

10. Tại biên bản lấy lời khai ngày 04-11-2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Vũ Thị T1** trình bày: Bà là vợ ông **Phùng Bá T4**. Ông **Phùng Bá T4** là em trai bà **Phùng Thị L3**. Bà có biết việc bà **L3** thửa đất tại **thôn H, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là: Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình)** nhưng ít khi bà đến đó. Bà không biết về nguồn gốc thửa đất và không biết việc bà **L3** chuyển nhượng thửa đất trên cho chị **Trần Thị H** và ông **Trần Đăng Q** và lý do tại sao bà **L3** chuyển nhượng. Bà **L3** chết ngày 03-01-2017 do tai nạn giao thông. Chồng bà **L3** là ông **Trần Văn T**, hai người có tổ chức lễ cưới còn có đăng ký kết hôn hay không thì bà không biết. Bà **L3** chỉ có một người con là anh **Trần Văn D**. Bố bà **L3** là **Phùng Bá T3** sinh năm 1922, chết ngày 03-01-1987. mẹ bà **L3** tên là **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1928, chết ngày 03-11-2017. Ông **Phùng Bá T3** và Bà **Nguyễn Thị L2** có 07 người con gồm bà **Phùng Thị L3**, ông **Phùng Bá T4**, bà **Phùng Thị H3**, bà **Phùng Thị H4**, ông **Phùng Bá Y**, ông **Phùng Bá Đ** và ông là **Phùng Bá P**. Trong số 07 người con trên thì bà **L3** chết ngày 03-01-2017, ông **Phùng Bá T4** chết năm 2016. Ông **Phùng Bá T4** có vợ là bà (**Vũ Thị T1**, sinh năm 1968) và có 02 người con là **Phùng Thị Mỹ H1**, sinh năm 2001 và **Phùng Thúy H2**, sinh năm 1997

Quan điểm của bà **Vũ Thị T1** đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà không biết việc mua bán và không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa chị **H**, ông **Q** và bà **L3** vì vậy bà đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

11. Tại bản tự khai ngày 04-11-2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị **Phùng Thị Mỹ H1** và chị **Phùng Thúy H2** trình bày: Các chị là con bố **Phùng Bá T4** và mẹ **Vũ Thị T1**. Bà **Phùng Thị L3** là bác ruột của chị. Các chị không biết việc bà **L3** thừa đất tại thôn H, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình). Các chị không biết về nguồn gốc thừa đất của bà **L3** và không biết việc bà **L3** chuyển nhượng thừa đất trên cho chị **Trần Thị H** và ông **Trần Đăng Q** và lý do tại sao bà **L3** chuyển nhượng vì khi đó các chị còn nhỏ. Bà **L3** chết ngày 03-01-2017 do tai nạn giao thông. Chồng bà **L3** là ông **Trần Văn T**, hiện nay ông **T** đi đâu làm gì chị không biết. Bà **L3** và ông **T** chỉ có một người con là anh **Trần Văn D**. Bố bà **L3** là **Phùng Bá T3** sinh năm 1922, chết ngày 03-01-1987. mẹ bà **L3** tên là **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1928, chết ngày 03-11-2017. Ông **Phùng Bá T3** và Bà **Nguyễn Thị L2** có 07 người con gồm bà **Phùng Thị L3**, ông **Phùng Bá T4**, bà **Phùng Thị H3**, bà **Phùng Thị H4**, ông **Phùng Bá Y**, ông **Phùng Bá Đ** và ông là **Phùng Bá P**. Trong số 07 người con trên thì bà **L3** chết ngày 03-01-2017, bố chị (ông **Phùng Bá T4**) chết ngày 30-6-2016. Mẹ chị là bà **Vũ Thị T1**, sinh năm 1968), bố mẹ chị sinh được 02 người con là **Phùng Thị Mỹ H1**, sinh năm 2001 và **Phùng Thúy H2**, sinh năm 1997.

Quan điểm của chị **Phùng Thị Mỹ H1** và chị **Phùng Thúy H2** đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

12. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình đã tiến hành tổng đạt các thủ tục tố tụng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Phùng Thị H3** theo quy định của pháp luật, tuy nhiên bà **H3** từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, không gửi tài liệu, chứng cứ gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

13. Tại biên bản lấy lời khai ngày 05-11-2025 người làm chứng là ông **Trần Văn K1** trình bày: Ông là hàng xóm của bà **Trần Thị L**, bây giờ là hàng xóm của chị **Trần Thị H**. Thời gian đó ông là trưởng thôn Hóp, xã M, huyện M, tỉnh Ninh Bình (nay là tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình) nên ngày 01-10-2007 ông có chứng kiến việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông **Trần Đăng Q**, bà **Trần Thị L** và chị **Trần Thị H**. Ông làm trưởng thôn từ năm 2005 đến năm 2012. Biên bản chuyển nhượng tài sản trên được lập tại

nhà ông D1 (bố chồng bà L là bố đẻ của ông T). Việc lập biên bản có ông Trần Đăng Q, bà Trần Thị L, chị Trần Thị H và ông chứng kiến, ngoài ra còn ông D1 chứng kiến việc mua bán, chuyển nhượng nhưng ông D1 không ký biên bản. Ông D1 đã chết trước bà L. Thời gian đã lâu nên ông không nhớ ai viết biên bản.

Ngày 01-10-2007 ông đã chứng kiến ông Trần Đăng Q, bà Trần Thị L và chị Trần Thị H thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất trên với giá 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng), ông Trần Đăng Q, chị Trần Thị H đã giao số tiền 14.000.000 đồng cho bà Trần Thị L, bà Trần Thị L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị H và ông Trần Đăng Q. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà Trần Thị L thì gia đình chị Trần Thị H gồm chị H, chồng chị H là anh Phạm Bá T2 và các con của anh chị quản lý, sử dụng thửa đất trên từ thời gian nhận chuyển nhượng cho đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng thửa đất trên thì vợ chồng chị Trần Thị H có sửa sang lại căn nhà cấp 4 và xây dựng lại công trình vệ sinh.

Về nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng của bà Trần Thị L: Thửa đất đó thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Trần Thị L và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 155509, thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25, diện tích 105m<sup>2</sup> mang tên hộ bà Trần Thị L. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà Trần Thị L chỉ có bà Trần Thị L và con bà L là anh Trần Văn D. Chồng bà L là ông Trần Văn T. Ông Trần Văn T và bà Trần Thị L chung sống với nhau từ năm 1991, có tổ chức lễ cưới còn có đăng ký kết hôn hay không thì ông không biết. Trước đây ông Trần Văn T, bà Trần Thị L sinh sống với nhau tại nhà ông bà D1 là bố mẹ đẻ của ông Trần Văn T. Sau đó ông Trần Văn T bỏ đi Đắk Lắk sinh sống và có vợ, con ở trong đó. Sau khi ông Trần Văn T bỏ đi một thời gian thì bà Trần Thị L mới mua thửa đất trên và 02 mẹ con bà Trần Thị L sinh sống tại thửa đất trên.

Quan điểm của ông Trần Văn K1 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đ: Việc mua bán, chuyển nhượng giữa chị Trần Thị H, ông Trần Đăng Q với bà Trần Thị L là sự thật, hai bên đã thanh toán cho nhau xong, ông là người chứng kiến, ông đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Thị H, ông Trần Đăng Q với bà Trần Thị L là hợp pháp.

14. Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Kết quả như sau:

Thửa đất số 206 tờ bản đồ số 25, diện tích 105m<sup>2</sup>, đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y155509 ngày 28-6-2004 cấp cho hộ bà Trần Thị L có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất nhà ông

Trần Đăng P1; phía Nam giáp ngõ đi chung; phía Đông giáp thửa đất nhà ông Trần Đăng T6, phía Tây giáp ngõ đi chung.

Giá trị thửa đất và công trình xây dựng trên đất.

- Đất có giá trị 315.000.000 đồng (ba trăm mười lăm triệu đồng)

- Công trình trên đất có giá trị: 157.524.104 (một trăm năm mươi bảy triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn một trăm linh bốn đồng)

- Tổng giá trị thửa đất và công trình xây dựng trên đất: 315.000.000 đồng + 157.524.104 đồng = 472.524.104 đồng (bốn trăm bảy mươi hai triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn một trăm linh bốn đồng).

14. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nam Định. tỉnh Nam Định trình bày quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử như sau:

*Về thủ tục tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã được đảm bảo việc thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định.

*Về việc giải quyết vụ án:* Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165; khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025, các Điều 122, 124, 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005, các Điều 129, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, các Điều 106, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị H. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Biên bản chuyển nhượng tài sản” đề ngày 01-10-2007 giữa chị Trần Thị H, ông Trần Đăng Q và bà Trần Thị L là hợp pháp.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chị Trần Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận

- Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Chị Trần Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận

Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

1.1. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Chị **Trần Thị H** khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Biên bản chuyển nhượng tài sản” ngày 01-10-2007 giữa chị và bà **Trần Thị L**, ông **Trần Đăng Q** là hợp pháp. Bị đơn là ông **Phùng Bá Đ** có nơi cư trú: **Xóm Đ, thôn A, phường T, tỉnh Ninh Bình**. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình.

1.2. Về người tham gia tố tụng: Bà **Trần Thị L (Phùng Thị L3)** chết ngày 03-01-2017, không để lại di chúc. Bà **L3** chung sống như vợ chồng với ông **Trần Văn T** và có con là **Trần Văn D**. Bố mẹ bà **L1** là cụ **Phùng Bá T3** sinh năm 1922, chết ngày 03-01-1987, và cụ **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1928, chết ngày 03-11-2017 sinh được 07 người con gồm: Bà **Trần Thị L**, ông **Phùng Bá Y**, ông **Phùng Bá P**, ông **Phùng Bá T4**, bà **Phùng Thị H3**, bà **Phùng Thị H4**, ông **Phùng Bá Đ**. Ông **Phùng Bá T4** (đã chết) có vợ là bà **Vũ Thị T1** và có 02 con là **Phùng Thị Mỹ H1**, chị **Phùng Thị H5**. Do đó bà **Phùng Thị H3**, bà **Phùng Thị H4**, ông **Phùng Bá Y**, ông **Phùng Bá Đ**, ông **Phùng Bá P**, bà **Vũ Thị T1**, chị **Phùng Thị Mỹ H1**, chị **Phùng Thúy H2** là những người thừa kế, thừa kế thế vị của bà **Trần Thị L**. Ông **Phùng Bá Đ** bị khởi kiện nên được xác định là bị đơn, ông **Trần Văn T**, anh **Trần Văn D**, bà **Phùng Thị H3**, bà **Phùng Thị H4**, ông **Phùng Bá Y**, ông là **Phùng Bá P**, bà **Vũ Thị T1**, chị **Phùng Thị Mỹ H1**, chị **Phùng Thúy H2** được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

1.3. Về sự vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Trần Văn T**, anh **Trần Văn D**, ông **Phùng Bá Y**, ông **Phùng Bá P**, bà **Vũ Thị T1**, chị **Phùng Thị Mỹ H1**, chị **Phùng Thúy H2**, bà **Phùng Thị H4** có đơn xin vắng mặt. Ông **Phùng Bá Đ** đã được Tòa án tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ, bà **Phùng Thị H3** đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ nhưng từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án và vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa không có lý do; do đó Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

1.4. Về thời hiệu khởi kiện: Trước khi Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên

Hội đồng xét xử không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

2.1 Về quyền sở hữu đối với thửa đất chuyển nhượng: Thửa đất 206 tờ bản đồ số 25, diện tích 105m<sup>2</sup>, đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 155509 ngày 28-6-2004 cấp cho hộ bà Trần Thị L. Theo cung cấp của Công an phường N thì thời điểm năm 2004 hộ bà Phùng Thị L3 gồm 03 người là bà Phùng Thị L3, ông Trần Văn T và anh Trần Văn D. Ông Trần Văn T và bà Phùng Thị L3 chung sống như vợ chồng, không có thông tin về đăng ký kết hôn giữa bà Phùng Thị L3 và ông Trần Văn T. Ông Trần Văn T cũng xác nhận ông và bà Trần Thị L không có đăng ký kết hôn, ông đã vào Đắc Lắc sinh sống từ năm 1993. Theo quy định tại mục 3 Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09-6-2000 của Quốc Hội thì quan hệ giữa bà Phùng Thị L3 và ông Trần Văn T không được pháp luật công nhận là vợ chồng. Ông T trình bày không biết việc bà L3 có thửa đất trên, thửa đất trên là tài sản riêng của bà L3. Anh Trần Văn D sinh năm 1992, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 28-6-2004, khi đó anh D mới 12 tuổi. Như vậy có căn cứ xác định Thửa đất 206 tờ bản đồ số 25, diện tích 105m<sup>2</sup>, đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 155509 ngày 28-6-2004 cho hộ bà Trần Thị L là tài sản riêng của bà Trần Thị L, thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị L.

Trong “Biên bản chuyển nhượng tài sản” đề ngày 01-10-2007 và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 15509 ghi tên là Trần Thị L nhưng trong các giấy tờ tùy thân khác ghi là Phùng Thị L3. Ủy ban nhân dân xã M cũng xác nhận bà Phùng Thị L3 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 15509 và bà Trần Thị L theo chứng minh nhân dân số 160786781 là một người nên có căn cứ xác định bà Trần Thị L và bà Phùng Thị L3 là một người.

2.2. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L và chị Trần Thị H, ông Trần Đăng Q.

2.2.1. Về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Các bên đương sự khi tiến hành giao kết hợp đồng là những người đủ năng lực pháp luật dân sự và trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có đối tượng của hợp đồng là thửa đất thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25, có giá trị của thửa đất là 14.000.000 đồng, có điều khoản về quyền và nghĩa vụ của các bên. Mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị H, ông Trần Đăng Q và bà Trần Thị L được lập thành văn bản dưới hình thức “Biên bản chuyển nhượng tài sản” đề ngày 01-10-2007 nhưng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đương sự không thực hiện việc chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N có đất là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005.

2.2.2. Về quá trình thực hiện hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Trần Thị L**, chị **Trần Thị H** và ông **Trần Đăng Q** có vi phạm về mặt hình thức. Sau khi bà **L** chết những người thừa kế của bà **L** đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho chị **H** nhưng ông **Phùng Bá Đ** không đồng ý ký tên chuyển nhượng, như vậy những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà **L** không thực hiện được về mặt hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, chị **Trần Thị H** đã thanh toán toàn bộ số tiền 14.000.000 đồng cho bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị L** đã nhận số tiền 14.000.000 đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25, các công trình xây dựng trên đất cho chị **Trần Thị H** quản lý, sử dụng. Chị **Trần Thị H** và gia đình đã quản lý, sử dụng ổn định thửa đất và các công trình xây dựng trên đất từ đó cho đến nay, đã sửa sang lại các công trình, và không có tranh chấp gì.

Theo Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 93/2018/DS-GĐT ngày 29-11-2018 và được công bố theo Quyết định số 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao tiền cho phía bị đơn, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Như vậy là các bên đương sự đã thực hiện 100 % giá trị trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 502 và án lệ số 55/2022/AL có đủ căn cứ để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “*Biên bản chuyển nhượng tài sản*” đề ngày 01-10-2007 giữa chị **Trần Thị H**, ông **Trần Đăng Q** và bà **Trần Thị L** là hợp pháp.

Nguồn gốc số tiền 14.000.000 đồng thanh toán cho bà **Trần Thị L** là tài sản của vợ chồng chị **Trần Thị H** và anh **Phạm Bá T2**, ông **Trần Đăng Q** không có đóng góp gì. Anh **Phạm Bá T2** có quan điểm trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh đồng ý để chị **Trần Thị H** đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh **T2** không tặng cho chị **H** và vẫn đề nghị xác định là tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25 và các công trình xây dựng trên đất là tài sản chung của vợ chồng chị **Trần Thị H** và anh **Phạm Bá T2**.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị **Trần Thị H** được chấp nhận yêu cầu nên ông **Phùng Bá Đ** phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.800.000 đồng. Tuy nhiên chị **Trần Thị H** tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Xét quan điểm của chị **H** là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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: Yêu cầu khởi kiện của chị **Trần Thị H** được chấp nhận nên ông **Phùng Bá Đ** phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên chị **Trần Thị H** tự nguyện nộp toàn bộ án phí. Xét quan điểm của chị **H** là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 116, Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 ;

- Căn cứ Điều 106, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165; khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07-9-2022 và được công bố theo Quyết định số 14/2022/QĐ-TS ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Trần Thị H**. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “*Biên bản chuyển nhượng tài sản*” đề ngày 01-10-2007 giữa chị **Trần Thị H**, ông **Trần Đăng Q** và bà **Trần Thị L** (tức **Phùng Thị L3**) là hợp pháp.

Chị **Trần Thị H** và anh **Phạm Bá T2** được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu các công trình xây dựng trên thửa đất số 206 tờ bản đồ số 25, diện tích 105m<sup>2</sup>; địa chỉ: **Thôn H, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình)**.

2. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, chị **Trần Thị H** và anh **Phạm Bá T2** có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 206 tờ bản đồ số 25, diện tích 105m<sup>2</sup>; địa chỉ: **Thôn H, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là tổ dân phố H, phường N, tỉnh Ninh Bình)**.

Không buộc những người thuộc hàng thừa kế của bà **Trần Thị L** phải ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chấp nhận sự tự nguyện của chị **Trần Thị H** tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 4.800.000 đồng (bốn triệu tám trăm nghìn đồng). Chị **Trần Thị H** đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị **Trần Thị H** tự nguyện nộp toàn bộ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Đối trừ khoản tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai số 000007596966 ngày 13 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình. Chị **Trần Thị H** đã nộp đủ án phí.

5. Về quyền kháng cáo: Chị **Trần Thị H**, anh **Phạm Bá T2**, ông **Trần Đăng Q** có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông **Trần Văn T**, anh **Trần Văn D**, ông **Phùng Bá Y**, ông **Phùng Bá P**, bà **Vũ Thị T1**, chị **Phùng Thị Mỹ H1**, chị **Phùng Thúy H2**, bà **Phùng Thị H4**, ông **Phùng Bá Đ**, bà **Phùng Thị H3** được quyền làm đơn kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 Điều 7, 7a và Điều 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./.*

**CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Bùi Thị Nhung**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 7 - Ninh Bình;
- Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Thị Nhung**

