

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THÀNH
TỈNH THANH HOÁ**

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

Bản án số: 09/2019/DS-ST

Ngày: 24-07-2019

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu công nhận hiệu lực của
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THÀNH TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Hà

Ông Bùi Văn Kiên

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Bùi Văn Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thành tham gia phiên tòa:*
Bà Dương Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 07 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2019/TLST-DS ngày 06 tháng 06 năm 2019 về: “*Tranh chấp yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2019/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 07 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Cao Văn Đ - Sinh năm: 1972

Địa chỉ: Thôn Minh Quang, xã Thành Minh, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Hồng M - Sinh năm: 1957

Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm 1961

Đều có địa chỉ: Thôn Minh Hải, xã Thành Minh, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá. Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Anh Lê Hồng Th – sinh năm 1988

Địa chỉ: Thôn Minh Hải, xã Thành Minh, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 12/06/2019 và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Cao Văn Đ trình bày: Do nhu cầu của hai bên nên ngày 30/03/2009 vợ chồng ông Lê Hồng M và bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng cho anh mảnh đất tại thôn Minh Hải, xã Thành Minh, huyện Thạch Thành, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 034778, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất: H 00723 ngày 02/12/2006. Mảnh đất có diện tích 280 m², giá chuyển nhượng 80.000.000 đ (Tám mươi triệu đồng); ranh giới cụ thể như sau: phía tây dài 10 m giáp đường, phía đông dài 10 m giáp bờ rào nhà trường, phía bắc dài 28 m giáp nhà Hải Tư, phía Nam dài 28 m giáp nhà Kim Cát. Ngay ngày hôm đó anh giao trước cho vợ chồng ông Mậu và bà Lan số tiền 30.000.000 đồng và thỏa thuận sau khi địa chính và phòng tài nguyên môi trường làm thủ tục tách trích lục thì anh sẽ giao nốt số tiền còn lại theo thỏa thuận. Vợ chồng Mậu và bà Lan đã nhận tiền và viết giấy chuyển nhượng đất – biên nhận tiền. Đến ngày 19/05/2009 ông Mậu nhận thêm số tiền bán đất là 30.000.000 đ (Ba mươi triệu đồng). Vào ngày 15/02/2012, do gia đình ông Mậu và bà Lan gặp khó khăn nên hỏi gia đình anh đưa nốt số tiền 20.000.000 đồng, vì vậy mặc dù gia đình ông Mậu, bà Lan chưa làm thủ tục tách trích lục cho anh nhưng anh vẫn đưa nốt số tiền còn lại. Ông Mậu và bà Lan cùng ký vào giấy nhận đủ số tiền đã bán đất là 80.000.000 đ (tám mươi triệu đồng). Tính đến ngày 15/02/2012 anh đã đưa hết toàn bộ số tiền mua đất của gia đình ông Mậu cho vợ chồng ông Mậu và bà Lan. Sau đó anh đã nhiều lần yêu cầu ông Mậu và bà Lan bàn giao đất và hoàn thiện hồ sơ làm thủ tục tách trích lục cho anh nhưng ông Mậu và bà Lan gây khó khăn không thực hiện nghĩa vụ của mình. Vào ngày 02/6/ 2014 anh đã làm đơn đề nghị UBND xã Thành Minh giải quyết, UBND xã Thành Minh đã mời gia đình ông Mậu, bà Lan lên trụ sở làm việc nhưng gia đình ông Mậu và bà Lan vắng mặt và cố tình không có thiện chí hợp tác để giải quyết vụ việc. Liên tục sau đó anh đã rất nhiều lần yêu cầu UBND xã Thành Minh can thiệp giải quyết nhưng UBND xã Thành Minh cứ hẹn rồi lại không giải quyết. Vào ngày 29/05/2019 UBND xã Thành Minh tiến hành hòa giải vụ kiện tranh chấp đất đai giữa anh với gia đình ông Mậu và bà Lan nhưng không thành vì hai bên không thống nhất thỏa thuận được với nhau.

Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với vợ chồng ông Lê Hồng Mậu và bà Nguyễn Thị Lan ngày 30/03/2009 để anh hoàn thiện thủ tục tách trích lục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được quyền sử dụng mảnh đất anh đã mua theo quy định của pháp luật. Tại phiên Tòa anh Đề nghị bổ sung yêu cầu khởi kiện về chiều dài thửa đất là 29,8 m, điểm đo cách tim đường quốc lộ 217B 7,5 m đến điểm cách bờ rào trường trung học cơ sở xã Thành Minh 1,5 m (chưa lại 1,5 m làm cống).

Tại bản tự khai ngày 06/06/2019 bị đơn ông Lê Hồng Mậu và bà Nguyễn Thị Lan trình bày: Vào năm 2009 vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho ông Cao Văn Điền 01 lô đất với 10 m mặt đường, chiều sâu giáp tường rào trường trung học cơ sở Thanh Minh 1. Tổng số tiền = 80.000.000 đ (tám mươi triệu đồng), ông Điền trả trong 03 năm. Sau khi làm giấy thỏa thuận giữa hai bên trống nhất không có gì xảy ra. Sau đó trong lúc gia đình đang khó khăn thì ông Điền quan hệ bất chính với con dâu ông bà làm ảnh hưởng tới hạnh phúc gia đình nhà ông bà. Từ đó con ông bà không nhất trí nhượng đất cho ông Điền. Hai vợ chồng ông bà có bản di chúc cho con ông bà một lô nên con ông bà cầm được nên không đồng ý. Bản thân ông bà đành theo giấy thỏa thuận của ông Điền vào ngày 15/03/2012 có nêu là: Nếu đất có xảy ra tranh chấp thì gia đình ông Mậu phải trả số tiền gốc và tính theo lãi suất của nhà nước. Với tình thế bất đồng và sự việc trên 2 vợ chồng ông bà sang gặp vợ chồng ông Điền để thỏa thuận nội bộ. Nhưng ông Điền không nhất trí, vừa qua ban tư pháp xã, địa chính, chủ tịch UBND về hòa giải nhưng không thành.

Tại buổi hòa giải tại Tòa án ông Mậu cho rằng: Mặc dù vợ chồng ông đã chuyển nhượng đất cho anh Điền. Nhưng con trai ông là Lê Hồng Thìn không đồng ý chuyển nhượng nên ông cũng không đồng ý chuyển nhượng đất cho anh Điền nữa, ông đề nghị được trả lại cho anh Điền số tiền gốc đã nhận 80.000.000 đồng và số tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng tính từ thời điểm chuyển nhượng đất cho đến nay. Bà Lan cho rằng: Vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho anh Điền nhưng có thỏa thuận với anh trai của anh Điền nếu sau này xảy ra tranh chấp sẽ trả lại số tiền gốc và lãi theo quy định của nhà nước (anh trai anh Điền viết giấy hộ cho anh Điền). Ngoài ra chồng bà là ông Mậu đã viết giấy cho con trai là Lê Hồng Thìn đến bản thân bà cũng không biết.

Tại bản tự khai ngày 18/06/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hồng Thìn trình bày: Anh là con của ông Lê Hồng Mậu và bà Nguyễn Thị Lan. Vào ngày 20/05/2006 bố mẹ anh có viết giấy phân chia tài sản, theo giấy phân chia tài sản bố mẹ anh cho anh được quyền sử dụng 10 m đất mặt đường, chiều sâu hết đất. Sau khi nhận giấy phân chia tài sản thì anh đi làm ăn ở xa, không có mặt ở nhà, đến giữa năm 2015 anh mới biết được bố anh chuyển nhượng diện tích đất đã cho anh cho ông Cao Văn Điền. Giao dịch cụ thể giữa bố anh và ông Điền thì anh không biết, nhưng anh xác định diện tích đất bố anh chuyển nhượng cho ông Điền là diện tích đất của anh. Bố mẹ anh đã cho anh, nên anh không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Cao Văn Điền.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho các bên đương sự nhưng các bên không thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án dân sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Cao Văn Điền công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Cao Văn Điền với ông Lê Hồng Mậu và bà Nguyễn Thị Lan theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Do anh Cao Văn Điền với vợ chồng ông Lê Hồng Mậu và bà Nguyễn Thị Lan có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Các bên lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. Do hiện tại vợ chồng ông Mậu và bà Lan không đồng ý bàn giao đất và hoàn thiện hồ sơ làm thủ tục tách trích lục sang tên cho anh Điền nên anh Điền khởi kiện vợ chồng ông Mậu và bà Lan ra Tòa án yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là tranh chấp về công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây gọi tắt là BLTTDS). Việc giao dịch chuyển nhượng từ năm 2009, đến năm 2019 gia đình ông Mậu tách thửa bán một phần mảnh đất cho vợ chồng anh Vũ Quang Huân và chị Nguyễn Thị Loan mà không

hoàn thiện các thủ tục để tách thửa sang tên cho anh Điền dẫn đến việc các bên phát sinh tranh chấp, ngày 29/05/2019 UBND xã Thành Minh tiến hành hòa giải vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Điền với gia đình ông Mậu và bà Lan, gia đình ông Mậu thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho anh Điền nhưng muốn được trả lại tiền gốc và lãi cho anh Điền. Căn cứ điểm a khoản 1 điều 157 Bộ luật dân sự thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn. Mặt khác, các bên thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất từ năm 2009 nhưng kể từ đó đến nay ông Mậu và bà Lan không hoàn thiện các thủ tục để tách thửa sang tên cho anh Điền, cho đến năm 2019 gia đình ông Mậu tách thửa bán một phần mảnh đất cho vợ chồng anh Vũ Quang Huân và chị Nguyễn Thị Loan mà không hoàn thiện các thủ tục để tách thửa sang tên cho anh Điền dẫn đến việc các bên phát sinh tranh chấp, vì vậy cần áp dụng bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

[2] Về nội dung: Theo giấy chuyển nhượng đất - biên nhận tiền lập ngày 30/03/2009, giấy nhận tiền ngày 19/5/2009 và giấy nhận tiền ngày 15/02/2012 cho thấy gia đình ông Mậu chuyển nhượng cho anh Điền mảnh đất 10 m mặt đường, chiều sâu giáp bờ rào nhà trường = 28 m, giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng. Anh Điền đã giao đủ số tiền 80.000.000 đồng và vợ chồng ông Mậu đã nhận đủ số tiền này. Tại buổi hòa giải của UBND xã Thành Minh ngày 29/05/2019, bản tự khai của ông Mậu và bà Lan nộp cho Tòa án, trong buổi hòa giải tại Tòa án và tại phiên tòa vợ chồng ông Mậu và bà Lan đều thừa nhận đã chuyển nhượng cho anh Điền mảnh đất này và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Tuy nhiên ông Mậu và bà Lan không đồng ý giao đất, tách thửa, vì lý do con trai ông bà là Lê Hồng Thìn không đồng ý chuyển nhượng đất. Ông Mậu và bà Lan muốn được trả lại tiền cả gốc và lãi để lấy lại mảnh đất này. Như vậy có đủ căn cứ để xác định việc ông Mậu và bà Lan đã chuyển nhượng đất cho anh Điền, anh Điền đã đưa đủ số tiền chuyển nhượng đất 80.000.000 đồng cho ông Mậu và bà Lan. Các bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên vẫn bản chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực.

[2.1]. Về mảnh đất tranh chấp là đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xác minh, thẩm định mảnh đất đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc thửa đất số 23 tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất thuộc Thôn Minh Hải, xã Thành Minh, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Hồng Mậu và bà Nguyễn Thị Lan. Sau khi ông Mậu và bà Lan chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng anh Vũ Quang Huân và chị Nguyễn Thị Loan, quá trình tách thửa, UBND xã Thành Minh xác định mảnh đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 279 tờ bản đồ số 21, bản đồ địa chính xã Thành Minh, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa. Phía Tây giáp quốc lộ 217B, dài 10 m tính từ mép nhà ông Nguyễn Văn Cát đến mép nhà anh Nguyễn Hữu Hai; phía Đông giáp trường trung học cơ sở xã Thành Minh, dài 10 m tính từ nhà ông Nguyễn Văn Cát đến nhà anh Nguyễn Hữu Hai; phía Nam giáp diện tích đất nhà ông Nguyễn Văn Cát, dài 29,8 m, điểm đo cách tim đường quốc lộ 217B 7,5 m đến điểm cách bờ rào trường trung học cơ sở xã Thành Minh 1,5 m; phía Bắc giáp diện tích đất nhà anh Nguyễn Hữu Hai, dài 29,8 m, điểm đo cách tim đường quốc lộ 217B 7,5 m đến điểm cách bờ rào trường trung học cơ sở xã Thành Minh 1,5 m. Mặt khác quá trình thẩm định và xác minh, xác định mảnh đất của vợ chồng ông Mậu và bà Lan đã được chia nhỏ và bán cho nhiều người. Nhà ông Nguyễn Văn Cát và nhà anh Nguyễn Hữu Hai là

02 hộ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình ông Mậu và bà Lan, giáp ranh mảnh đất đang tranh chấp và đã xây nhà kiên cố. Mảnh đất đang tranh chấp nằm giữa hai mảnh đất này và có ranh giới cụ thể rõ ràng. Gia đình ông Mậu và bà Lan đã lần lượt cắt từng phần mảnh đất của gia đình để chuyển nhượng, những người nhận chuyển nhượng đều đã xây nhà kiên cố trên đất nhận chuyển nhượng để khẳng định quyền sở hữu của mình. Chứng tỏ việc chuyển nhượng mảnh đất trên của vợ chồng ông Mậu và bà Lan cho anh Điền là đúng thực tế.

[2.2]. Trong giấy chuyển nhượng đất - biên nhận tiền lập ngày 30/03/2009 giữa các bên xác định chiều rộng thửa đất 10 m, chiều sâu 28 m giáp bờ rào nhà trường. Quá trình thẩm định xác định chiều dài thửa đất dài 29,8 m điểm đo cách tim đường quốc lộ 217B 7,5 m đến điểm cách bờ rào trường trung học cơ sở xã Thành Minh 1,5 m (chừa lại 1,5 m làm cống). Xác minh tại UBND xã cho thấy việc chênh lệch là do khi giao dịch chuyển nhượng các bên chưa đo vẽ kỹ. Tuy nhiên các tài liệu như giấy chuyển nhượng đất - biên nhận tiền lập ngày 30/03/2009 giữa các bên và bản tự khai của ông Mậu và bà Lan đều xác định chiều sâu giáp bờ rào nhà trường. Tại đơn xin đề nghị chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm ngày 15/03/2012 do bà Lan cung cấp cho Tòa án có chữ ký của ông Mậu và bà Lan cũng xác định vợ chồng ông Mậu và bà Lan chuyển nhượng cho anh Điền mảnh đất trồng cây lâu năm có diện tích 10 m x 30 m = 300 m², phía Tây giáp đường, phía đông giáp trường trung học cơ sở Thanh Minh. Tại phiên Tòa anh Điền bổ sung yêu cầu khởi kiện về chiều dài thửa đất là 29,8 m, điểm đo cách tim đường quốc lộ 217B 7,5 m đến điểm cách bờ rào trường trung học cơ sở xã Thành Minh 1,5 m (chừa lại 1,5 m làm cống). Xét thấy chiều dài mảnh đất là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên trong giao dịch và phù hợp với quy hoạch theo bản đồ địa chính xã Thành Minh. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu này.

[2.3]. Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hồng Thìn trình bày: Anh là con của ông Lê Hồng Mậu và bà Nguyễn Thị Lan. Vào ngày 20/05/2006 bố mẹ anh có viết giấy phân chia tài sản, theo giấy phân chia tài sản bố mẹ anh cho anh được quyền sử dụng 10 m đất mặt đường, chiều sâu hết đất. Sau khi nhận giấy phân chia tài sản thì anh đi làm ăn ở xa, không có mặt ở nhà, đến giữa năm 2015 anh mới biết được bố anh chuyển nhượng diện tích đất đã cho anh cho ông Cao Văn Điền. Anh xác định diện tích đất bố anh chuyển nhượng cho anh Điền là diện tích đất của anh. Bố mẹ anh đã cho anh nên anh không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Cao Văn Điền. Anh có xuất trình cho Tòa án giấy phân chia tài sản do ông Lê Hồng Mậu viết đề ngày 20/05/2006 có nội dung phân chia tài sản cho 03 đứa con mỗi con 10 m đất mặt đường. Xét thấy, giấy này không được cơ quan có thẩm quyền nào chứng nhận, tài liệu này không khách quan, không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông Mậu hiện nay. Thực tế ngoài mảnh đất đã chuyển nhượng cho anh Điền, gia đình ông Mậu và bà Lan đã chuyển nhượng gần hết số đất của gia đình mình cho 03 hộ (Vũ Quang Huân, Nguyễn Hữu Hai và Nguyễn Văn Cát) các hộ này đều đã xây nhà kiên cố nên giấy phân chia tài sản do ông Lê Hồng Mậu viết đề ngày 20/05/2006 có nội dung phân chia tài sản cho 03 đứa con mỗi con 10 m đất mặt đường là không có cơ sở. Mặt khác giấy này chưa có hiệu lực pháp luật, chưa phát sinh tranh chấp. Do vậy, việc anh Thìn xác định diện tích đất bố anh chuyển nhượng cho anh Điền là diện tích đất của anh là không có căn cứ và không thể chấp nhận được.

[2.4]. Về yêu cầu của bà Lan cho rằng: Vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho anh Điền nhưng có thỏa thuận với anh trai của anh Điền nếu sau này xảy ra tranh chấp sẽ trả lại số tiền gốc và lãi theo quy định của nhà nước (anh trai anh Điền viết hộ đơn xin đề nghị chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm ngày 15/03/2012 cho anh Điền). Xét thấy, anh Điền không phải là người viết đơn và không ký vào đơn này nên đây không phải là thỏa thuận của anh Điền với vợ chồng ông Mậu và bà Lan, anh Điền không thừa nhận và không ủy quyền cho anh trai anh đứng ra thỏa thuận này, vì vậy thỏa thuận này không có giá trị pháp lý.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ điều 129 Bộ luật dân sự để công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Hồng Mậu và bà Nguyễn Thị Lan với anh Cao Văn Điền. Công nhận cho anh Cao Văn Điền có toàn quyền sử dụng đối với mảnh đất có diện tích 298 m², địa chỉ mảnh đất: Thôn Minh Hải, xã Thành Minh, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá, thửa đất số 279 tờ bản đồ số 21, bản đồ địa chính xã Thành Minh, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới cụ thể như sau: Phía Tây giáp quốc lộ 217B, dài 10 m tính từ mép nhà ông Nguyễn Văn Cát đến mép nhà anh Nguyễn Hữu Hai; phía Đông giáp trường trung học cơ sở xã Thành Minh (cách tường rào trường trung học cơ sở Thành Minh 1,5 m làm cổng), dài 10 m tính từ đất nhà ông Nguyễn Văn Cát đến đất nhà anh Nguyễn Hữu Hai; phía Nam giáp diện tích đất nhà ông Nguyễn Văn Cát, dài 29,8 m, điểm đo cách tim đường quốc lộ 217B 7,5 m đến điểm cách bờ rào trường trung học cơ sở xã Thành Minh 1,5 m; phía Bắc giáp diện tích đất nhà anh Nguyễn Hữu Hai, dài 29,8 m, điểm đo cách tim đường quốc lộ 217B 7,5 m đến điểm cách bờ rào trường trung học cơ sở xã Thành Minh 1,5 m là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 1.200.000đ. Theo quy định của pháp luật đương sự phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được chấp nhận. Trong vụ án này yêu cầu của anh Điền được chấp nhận toàn bộ nên vợ chồng ông Mậu và bà Lan phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 1.200.000đ. Khoản tiền này anh Điền đã nộp tạm ứng, vì thế vợ chồng ông Mậu và bà Lan phải hoàn trả cho anh Điền số tiền này.

[4]. Về án phí: Do yêu khởi kiện công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Điền được chấp nhận nên theo quy định tại điểm a khoản 3 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, vợ chồng ông Mậu và bà Lan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Trả lại cho anh Điền số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp khi khởi kiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 116, điều 129, điều 500, điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 3 điều 26, điều 147 và khoản 1 điều 157 BLTTDS; Khoản 2 điều 26, điểm a khoản 3 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Cao Văn Đ. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Hồng M và bà Nguyễn Thị L với anh Cao Văn Đ.

- Công nhận cho anh Cao Văn Đ có toàn quyền sử dụng đối với mảnh đất có diện tích 298 m², địa chỉ mảnh đất: Thôn Minh Hải, xã Thành Minh, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá, thửa đất số 279, tờ bản đồ số 21, bản đồ địa chính xã Thành Minh, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới mảnh đất cụ thể như sau: Phía Tây giáp quốc lộ 217B, dài 10 m tính từ mép nhà ông Nguyễn Văn Cát đến mép nhà anh Nguyễn Hữu Hai; phía Đông giáp trường trung học cơ sở xã Thành Minh (cách tường rào trường trung học cơ sở Thành Minh 1,5 m làm cổng) dài 10 m tính từ đất nhà ông Nguyễn Văn Cát đến đất nhà anh Nguyễn Hữu Hai; phía Nam giáp diện tích đất nhà ông Nguyễn Văn Cát, dài 29,8 m, điểm đo cách tim đường quốc lộ 217B 7,5 m đến điểm cách bờ rào trường trung học cơ sở xã Thành Minh 1,5 m; phía Bắc giáp diện tích đất nhà anh Nguyễn Hữu Hai, dài 29,8 m, điểm đo cách tim đường quốc lộ 217B 7,5 m đến điểm cách bờ rào trường trung học cơ sở xã Thành Minh 1,5 m. (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

- Anh Cao Văn Điền có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc tách thửa, sang tên và đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật đất đai.

2. *Về chi phí thẩm định tại chỗ:* Vợ chồng ông Lê Hồng Mậu và bà Nguyễn Thị Lan phải hoàn trả cho anh Cao Văn Điền số tiền 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng).

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Lê Hồng Mậu và bà Nguyễn Thị Lan phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Cao Văn Điền số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) anh Điền đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thành theo biên lai thu số AA/2016/0003660 ngày 05/06/2019.

Từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh Cao Văn Điền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chưa thi hành án, hàng tháng ông Lê Hồng Mậu và bà Nguyễn Thị Lan còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại điều 357 BLDS trên số tiền phải thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a hoặc 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn anh Cao Văn Điền, bị đơn ông Lê Hồng Mậu và bà Nguyễn Thị Lan, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hồng Thìn. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Thạch Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Văn Hùng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Hà

Lưu Đình Tâm

Phạm Văn Hùng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Quách Hà Vĩnh

Lưu Đình Tâm

Phạm Văn Hùng

Nơi nhận:

- VKSND huyện Thạch Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Văn Hùng