

Số: **08/2021/QĐST-DS**

Ngày: 15/01/2021

Bắc Từ Liêm, ngày 15 tháng 01 năm 2021.

**QUYẾT ĐỊNH
GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ
V/v yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự
Và công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BẮC TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần giải quyết việc dân sự:

Chủ tọa phiên họp: Bà Nguyễn Thị Thanh Loan - Thẩm phán;

Thư ký phiên họp: Bà Hoàng Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án;

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tham gia phiên họp: Bà Vũ Thị Thủy.

Trong ngày 15 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số: 106/2020/TLST-DS ngày 26/11/2020 về việc “Yêu cầu công nhận giao dịch dân sự và công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà” theo Quyết định mở phiên họp số: 01/2019/QĐPH-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 của:

1. Người yêu cầu giải quyết việc dân sự:

1.1. Ông Trần V; Sinh năm: 1964;

1.2. Cụ Đặng TH; Sinh năm: 1941;

2. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

2.1. Ông Trần A; Sinh năm 1980

2.2. Bà Trần K; Sinh năm: 1962

2.3. Bà Trần N, sinh năm 1966;

2.4. Bà Trần B, sinh năm 1968;

2.5. Bà Trần TV, sinh năm 1971,

2.6. Bà Trần TT, sinh năm 1972,

2.7. Bà Trần TM, sinh năm 1974;

2.8. Anh Trần VT, sinh năm 1994;

2.9. Chị Trần MH, sinh năm 2002;

2.10. Bà Nguyễn TN; Sinh năm 1972;

Người đại diện hợp pháp cho các bà N, B, TV, TT, MH: Cụ Đặng TH, sinh năm 1941;

Các đương sự cùng cư trú tại: Tổ dân phố 1, phường Đ, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG:

Cụ Đặng TH, ông Trần V yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giấy biên nhượng đất ký ngày 22/7/2000 giữa ông Trần V và cụ Đặng TH; Yêu cầu Tòa án xác định và công nhận thửa đất số 01(1P), tờ bản đồ số 34, diện tích 163,0 m² tại tổ dân phố 1, phường Đ, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần V.

Cụ TH, ông V trình bày: Ngày 08/4/1973, cụ TH nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn X (tên gọi khác là Hào) là hàng xóm thửa đất có diện tích hai sào sáu thước Bắc Bộ đất thổ cư (Tương đương với 864m²). Từ khi nhận chuyển nhượng, cụ và gia đình trực tiếp quản lí, sử dụng thửa đất, được đứng tên trong sổ địa chính và không có tranh chấp với ai. Ngày 22/7/2000, cụ TH chuyển nhượng cho ông Trần V một phần thửa đất có diện tích là 163m² theo “Giấy biên nhượng đất” lập ngày 22/7/2000 (Có chữ ký xác nhận của ông Trần T và bà Trần K) với giá 90.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V đã trực tiếp quản lí, sử dụng và tách thửa thành thửa đất số 01(1P), tờ bản đồ số 34 diện tích 163,0 m² tại tổ dân phố 1, phường Đ, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông V đã trực tiếp quản lí, sử dụng, ổn định, không tranh chấp và không bị xử lý vi phạm pháp luật về đất đai. Thửa đất có một nhà ở cấp 4 diện tích 50m² do ông V xây dựng năm 2002.

Ông V đã kê khai, đăng ký việc sử dụng đất tại UBND phường Đ và đã được UBND phường Đ, Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh quận Bắc Từ Liêm cấp giấy xác nhận đăng ký đất đai số 318/GXN ngày 10/3/2020 với nội dung: Đúng với hiện trạng sử dụng đất; Nguồn gốc sử dụng đất: Có tên trong sổ mục kê năm 1960 và sổ mục kê năm 1975, 1987, 1994. Nhận chuyển nhượng ngày 22/7/2000; thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: Đất ở tại đô thị, thời điểm sử dụng đất trước ngày 18/12/1980; Thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất: Trước ngày 01/7/2004; Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: Không; Sự phù hợp quy hoạch với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: Vị trí thửa đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất; Sự phù hợp với hành lang an toàn công trình: Phù hợp.

Ông V và cụ TH có quan hệ ruột thịt mẹ con nên trong quá trình sử dụng ông V chưa thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa đất theo quy định của pháp luật. Hai bên và các cá nhân trong hộ gia đình hoàn toàn thống nhất và công nhận việc chuyển nhượng này, giữa hai bên mong muốn thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký ngày 22/7/2000 không thay đổi gì.

Cụ TH có chồng là Trần VTn, cụ Tn đã chết ngày 07/5/1999. Hai cụ có tám người con là Trần V, Trần K, Trần T, Trần TN, Trần TV, Trần TT, Trần B, Trần TM. Các bà TN, TV, TT, B, TM đều là người chậm phát triển trí tuệ bẩm sinh, có khuyết tật nặng về tâm thần. Trong đó, bà TT hiện đang được chăm sóc và nuôi dưỡng tại Trung tâm Chăm sóc và nuôi dưỡng người tâm thần Hà Nội – Tổ A4 (Điều trị những bệnh nhân tâm thần dạng kích động nữ). Bà TN, B, TV, TM hiện đang được hưởng chế độ trợ cấp xã hội dành cho người có khuyết tật nặng (Dạng thần kinh – Tâm thần). Các thành viên trong gia đình cụ TH gồm cụ TH, ông V, bà K, ông T, anh VT, chị MH đều nhất trí cử cụ TH là người đại diện hợp pháp cho các bà TN, B, TV, TM tại Tòa án.

Ông ông T, anh VT, chị MH nhất trí với yêu cầu đề nghị Tòa công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa cụ TH với ông V, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên của ông V và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Cụ TH, ông V giữ nguyên yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giấy biên nhượng đất ký ngày 22/7/2000 giữa ông Trần V và cụ Đặng TH; Yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 01(1P), tờ bản đồ số 34, diện tích 163,0 m² tại tổ dân phố 1, phường Đ, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội và một nhà cấp bốn diện tích 50m² trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Trần V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm phát biểu ý kiến tại phiên họp: Thẩm phán và các đương sự trong quá trình giải quyết việc dân sự đều thực hiện và chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị Tòa án căn cứ Điều 166 và 167 của Luật Đất đai; Các điều 27, 149, 369, 370, 371, 372 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận yêu cầu của cụ Đặng TH và ông Trần V là: Công nhận hiệu lực của giấy biên nhượng đất ký ngày 22/7/2000 giữa ông V và cụ TH; Công nhận thửa đất số 01(1P), tờ bản đồ số 34, diện tích 163,0 m² tại tổ dân phố 1, phường Đ, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội và một nhà cấp bốn diện tích 50m² trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Trần V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên họp, Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm nhận định:

Ngày 08/4/1973, cụ TH nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn X là hàng xóm thửa đất có diện tích 864m². Do gặp nhiều khó khăn trong cuộc sống, ngày 22/7/2000, cụ TH đã chuyển nhượng cho ông Trần V, là con đẻ một phần thửa đất có diện tích là 163m² theo “Giấy biên nhượng đất” lập ngày 22/7/2000. Ông V đã thanh toán cho cụ TH số tiền 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng, cụ TH đã bàn giao đất cho ông V. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V đã trực tiếp quản lý, sử dụng và

tách thửa thành thửa đất số 01(1P), tờ bản đồ số 34 diện tích 163,0 m² tại tổ dân phố 1, phường Đ, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông V sử dụng ổn định, không tranh chấp và không bị xử lý vi phạm pháp luật về đất đai. Thửa đất có một nhà ở cấp 4 diện tích 50m² do ông V xây dựng năm 2002. Theo Giấy xác nhận đăng ký đất đai số 318/GXN-VPĐKĐDHN CNBTL ngày 10/3/2020, trích lục bản đồ thửa đất qua các thời kỳ, xác nhận của chính quyền địa phương do đương sự giao nộp và cung cấp của chính quyền địa phương đối với diện tích 163m² đất tại thửa đất số 01(1P), tờ bản đồ số 34, diện tích 163,0 m² tại tổ dân phố 1, phường Đ, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội thì ông Trần V là chủ sử dụng diện tích 163m² đất tại thửa đất số 01(1P), tờ bản đồ số 34, diện tích 163,0 m² tại tổ dân phố 1, phường Đ; Loại đất sử dụng riêng; Nguồn gốc: Đất ở; Nhà ở: Nhà cấp 4, diện tích 50m² xây dựng năm 2002, chủ sở hữu là Trần V; Sử dụng đúng theo hiện trạng; Nguồn gốc sử dụng đất: Có tên trong sổ mục kê các năm 1960, 1975, 1987, 1994, nhận chuyển nhượng năm 2000; Loại đất: Đất ở đô thị; Thời điểm sử dụng đất trước ngày 18/12/1980; Vị trí thửa đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất; Không có tranh chấp về nhà đất.

Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ông V và cụ TH có quan hệ ruột thịt mẹ con nên chưa thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa đất theo quy định của pháp luật. Hai bên và các cá nhân trong hộ gia đình hoàn toàn thống nhất và công nhận việc chuyển nhượng này nhưng vẫn bản chuyển nhượng giữa các bên không được lập theo quy định của pháp luật đất đai là có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, ông V đã sử dụng đất, xây dựng công trình trên đất mà không có tranh chấp gì đối với các bất động sản liền kề và các cá nhân khác trong hộ gia đình, các anh chị em ruột thịt. Các con của cụ TH và cũng là anh chị em của ông V đều đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông V. Do vậy việc ông V và cụ TH đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên và công nhận quyền sử dụng đất cho ông V để ông V thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất là có căn cứ, cần chấp nhận.

Cụ TH và ông V phải chịu lệ phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 167 của Luật Đất đai; Các điều 149, 369, 370, 371, 372 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

1. Chấp nhận đơn yêu cầu của cụ Đặng TH và ông Trần V về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giấy biên nhượng đất ký ngày 22/7/2000 giữa ông Trần V và cụ Đặng TH.

2. Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 01(1P), tờ bản đồ số 34, diện tích 163,0 m² tại tổ dân phố 1, phường Đ, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội và một nhà cấp bốn diện tích 50m² trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Trần V.

3. Về lệ phí giải quyết việc dân sự: Những người yêu cầu phải chịu 300.000 đồng lệ phí việc dân sự sơ thẩm. Ông V đã nộp 300.000 đồng tạm ứng lệ phí tại Biên lai thu tiền số 0004040 ngày 26/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bắc Từ Liêm nay chuyển thành lệ phí. Những người yêu cầu đã nộp đủ lệ phí.

Quyết định này có thể bị kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- *Những người yêu cầu;*
- *Viện kiểm sát nhân dân Q.Bắc Từ Liêm;*
- *Chi cục THADS Q.Bắc Từ Liêm;*
- *Lưu hồ sơ, văn phòng.*

THẨM PHÁN

Nguyễn Thị Thanh Loan