

Số: **465** /QĐ-UBND

Pleiku, ngày **14** tháng **03** năm 2018

## **QUYẾT ĐỊNH**

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thu Hà, địa chỉ 49 Nguyễn Việt Xuân, phường Hội Phú, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (lần hai)

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật khiếu nại; Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 và Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20/10/2016 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính;

Xét đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thu Hà, địa chỉ 49 Nguyễn Việt Xuân, phường Hội Phú, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

#### **I. Nội dung khiếu nại:**

Bà Nguyễn Thị Thu Hà khiếu nại Quyết định số 80/QĐ-QLĐT ngày 01/3/2017 của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Pleiku vì Bà cho rằng: Biên bản số 24/BB-KT ngày 23/02/2009 của phòng Quản lý đô thị đã xác nhận sai bản vẽ, sai cấp nhà dẫn đến UBND thành phố Pleiku cấp Giấy chứng nhận nhà và đất cho Bà sai thực tế. Đồng thời đề nghị làm rõ:

- Việc bà Chung đã cấu kết dùng Biên bản 24/BB-KT ngày 23/02/2009 của phòng Quản lý đô thị để chỉnh lý từ nhà cấp 4 thành nhà cấp 2.

- Tại sao Bà được bà Võ Thị Kim Chung dẫn đi xem và mua là nhà cấp 2, 3 tầng nhưng thực tế là nhà cấp 4.

#### **II. Kết quả giải quyết khiếu nại của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Pleiku:**

Tại Điều 1, Quyết định số 80/QĐ-QLĐT ngày 01/3/2017 của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Pleiku nêu: “ *Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thu Hà, địa chỉ 49 Nguyễn Việt Xuân, phường Hội Phú, thành phố Pleiku khiếu nại việc xác nhận cấp nhà, diện tích sử dụng để đăng ký nhà ở cho chủ hộ tên Võ Thị Kim Chung gây ảnh hưởng đến lợi ích cá nhân của bà Nguyễn Thị Thu Hà*”.

#### **III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:**

##### **1. Việc xác nhận cấp nhà, diện tích sử dụng để đăng ký nhà ở tại biên bản số 24/BB-KT ngày 23/02/2009 của phòng Quản lý đô thị:**

Tại biên bản số 24/BB-KT ngày 23/02/2009 của phòng Quản lý đô thị thành phố Pleiku đã xác nhận cấp nhà, diện tích sử dụng để đăng ký nhà ở mang



tên chủ hộ Đặng Vĩnh Minh, Võ Thị Kim Chung, địa điểm xây dựng: Tổ 10, phường Hoa Lư; Nhà cấp IIB: 03 tầng; Diện tích xây dựng  $77,5m^2$ , diện tích sử dụng  $214,45m^2$ ; Phần diện tích vi phạm chỉ giới  $5m \times 2m = 10m^2$  (có ảnh chụp hiện trạng mặt đứng, Biên bản vi phạm hành chính ngày 14/11/2006 do UBND phường Hoa Lư lập và Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 53/QĐ-CT ngày 14/11/2006 đối với ông Đặng Vĩnh Minh trong lĩnh vực xây dựng kèm theo) là trùng khớp với hiện trạng thực tế của số nhà 151 Tô Vĩnh Diện, tổ 10, phường Hoa Lư, có tứ cận, hướng đi trùng với căn nhà tổ 10, phường Hoa Lư của ông Đặng Vĩnh Minh, bà Võ Thị Kim Chung. Theo xác nhận của người đo vẽ, thiết kế là ông Nguyễn Đông Tùng, người đo kiểm tra hiện trạng và lập biên bản xác nhận hiện trạng là ông Trương Công Dũng đây là căn nhà duy nhất bà Võ Thị Kim Chung nhờ người dẫn đến để đo vẽ, xác nhận hiện trạng theo Biên bản xác minh ngày 10/6/2016 của phòng Quản lý đô thị thành phố Pleiku.

Tại buổi làm việc ngày 13/6/2017 và buổi đối thoại với UBND thành phố ngày 18/01/2018, bà Nguyễn Thị Thu Hà xác nhận căn nhà 3 tầng được bà Chung dẫn đến xem trước khi chuyển nhượng là căn nhà số 151 đường Tô Vĩnh Diện, tổ 10, phường Hoa Lư.

## **2. Việc chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Thu Hà.**

**2.1.** Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất AC 270446 cấp ngày 11/7/2005, có diện tích  $150m^2$ , nhà cấp 4C với  $53,11m^2$  tại vị trí thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42; địa chỉ: Tổ 10, phường Hoa Lư là của ông Nguyễn Văn Thương và bà Nguyễn Thị Bé chuyển nhượng cho ông Đặng Vĩnh Minh và bà Võ Thị Kim Chung tại Hợp đồng chuyển nhượng số 251/01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 10/9/2007 do UBND phường Hoa Lư chứng thực.

Ngày 15/6/2012, ông Đặng Vĩnh Minh và bà Võ Thị Kim Chung lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Thu Hà Giấy CNQSD đất số AC 270446 được UBND thành phố Pleiku cấp ngày 11/7/2005 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 00.490/03 VP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Xuân Thủy.

Theo Quyết định số 46/2012/QĐ-ST-DS ngày 26/6/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, theo đó bà Võ Thị Kim Chung và ông Đặng Vĩnh Minh công nhận nợ bà Nguyễn Thị Thu Hà tổng số tiền 4.155.333.000 đồng (Bốn tỷ một trăm năm mươi lăm triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng); phương thức trả nợ: bà Hà có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu Hà 02 thửa đất tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku để khấu trừ toàn bộ số tiền trên (hai thửa đất được thể hiện tại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực tại Văn phòng công chứng Xuân Thủy ngày 15/6/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Vĩnh Minh và bà Võ Thị Kim Chung với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu Hà đối với nhà đất tại 126 Tô Vĩnh Diện, phường Hoa Lư đã được UBND thành phố Pleiku cấp giấy CNQSD đất số AD 255373 ngày 15/9/2005 và nhà, đất tại tổ 10,



phường Hoa Lư, thành phố Pleiku được UBND thành phố Pleiku cấp giấy CNQSD đất số AC 270446 ngày 11/7/2005).

Ngày 16/7/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố chỉnh lý sang tên Giấy CNQSD đất AC 270446 cấp ngày 11/7/2005 cho bà Nguyễn Thị Thu Hà với diện tích đất: 150m<sup>2</sup> đất ở, tài sản gắn liền với đất là nhà 4C: 53,11 m<sup>2</sup>.

Ngày 20/7/2012, UBND thành phố Pleiku cấp đổi cho bà Nguyễn Thị Thu Hà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 414090 đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, địa chỉ tổ 10, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku với diện tích đất: 150m<sup>2</sup> đất ở, tài sản gắn liền với đất là nhà 4C: 53,11 m<sup>2</sup>.

**2.2.** Ngày 25/7/2012, bà Võ Thị Kim Chung và bà Nguyễn Thị Thu Hà lập Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, địa chỉ Tổ 10, phường Hoa Lư tại Giấy CNQSD đất AC 270446 cấp ngày 11/7/2005, tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 2B: 03 tầng; Diện tích xây dựng 77,5m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 214,45m<sup>2</sup> theo biên bản xác định cấp nhà, diện tích sử dụng để đăng ký nhà ở số 24/BB-KT ngày 23/02/2009 của Phòng Quản lý đô thị thành phố, được Văn phòng công chứng Xuân Thủy, tỉnh Gia Lai công chứng. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố xác nhận, chỉnh lý tài sản gắn liền với đất vào trang bổ sung Giấy chứng nhận số BL 414090 của bà Nguyễn Thị Thu Hà.

Ngày 19/02/2014 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku kê biên bán đấu giá Giấy CNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 414090 cấp ngày 20/7/2012 theo Quyết định thi hành án số 789/QĐ-THA; Ngày 03/3/2015, phòng Tài nguyên – Môi trường đã đính chính thông tin tài sản gắn liền trên đất diện tích đo đạc thực tế còn lại: 142m<sup>2</sup> đất ở, nhà 01 tầng 82,6m<sup>2</sup>.

#### **IV. Kết quả đối thoại:**

Ngày 18/01/2018, UBND thành phố Pleiku tiến hành tổ chức buổi đối thoại với các bên có liên quan, kết quả: Xác định Biên bản 24/BB-KT ngày 23/02/2009 được phòng Quản lý đô thị xác nhận cấp nhà, diện tích sử dụng để đăng ký nhà ở cho chủ hộ là ông Đặng Vĩnh Minh, bà Võ Thị Kim Chung, địa chỉ tổ 10, phường Hoa Lư trùng khớp với hiện trạng thực tế số nhà 151 Tô Vĩnh Diện, Tổ 10, phường Hoa Lư.

Bà Nguyễn Thị Thu Hà xác nhận đã được đến xem căn nhà 3 tầng trước khi chuyển nhượng là căn nhà số 151 đường Tô Vĩnh Diện, tổ 10, phường Hoa Lư.

#### **V. Kết luận:**

**1.** Biên bản 24/BB-KT ngày 23/02/2009 được phòng Quản lý đô thị xác định cấp nhà, diện tích sử dụng để đăng ký nhà ở cho chủ hộ là ông Đặng Vĩnh Minh, bà Võ Thị Kim Chung, địa chỉ tổ 10, phường Hoa Lư, không phải xác lập cho chủ hộ là bà Nguyễn Thị Thu Hà.



Theo quy định tại điểm a, điểm g, khoản 1, Điều 8 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: *Chủ sở hữu nhà ở được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở theo quy định sau đây:*

1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước phải có một trong các loại giấy tờ sau:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

g) Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 có chữ ký của các bên có liên quan và phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận...; Việc bà Nguyễn Thị Thu Hà cho rằng biên bản 24/BB-KT ngày 23/02/2009 của phòng Quản lý đô thị đã xác nhận sai bản vẽ, sai cấp nhà dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất sai thực tế và gây thiệt hại cho Bà là không đúng.

2. Việc bà Hà cho rằng bà Chung đã cấu kết dùng Biên bản 24/BB-KT của phòng Quản lý đô thị để chỉnh lý từ nhà cấp 4 thành nhà cấp 2 là không có cơ sở, bởi vì:

2.1 Theo Hợp đồng chuyển nhượng số 00.490/03 VP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Xuân Thủy công chứng ngày 15/6/2012 và Quyết định số 46/2012/QĐ-ST-DS ngày 26/6/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, thì căn nhà và đất bà Nguyễn Thị Thu Hà nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Vĩnh Minh, bà Võ Thị Kim Chung là căn nhà và đất tại tổ 10, phường Hoa Lư có Giấy CNQSD đất số AC 270446 được cấp ngày 11/7/2005, thửa đất số 05 tờ bản đồ số 42, diện tích 150m<sup>2</sup> đất ở, nhà cấp 4C diện tích 53,11m<sup>2</sup>.

Theo điểm 2.2, 2.3 khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện Bên B cam đoan: “*Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc...*” và tại điều 7 điều khoản cuối cùng Hợp đồng công chứng 490 ghi rõ: “*Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này*”.

Như vậy khẳng định trong quá trình thực hiện các giao dịch với bà Chung trên cơ sở tự nguyện, bà Hà đã biết rõ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 270446 cấp ngày 11/7/2005, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, địa chỉ tổ 10, phường Hoa Lư, diện tích 150m<sup>2</sup> đất ở, có tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4C với diện tích 53,11m<sup>2</sup> bà vẫn chấp nhận và thỏa thuận giá trị căn nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/6/2012 là 250 triệu đồng.

