

Số: 2397 /QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 07 tháng 10 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Cửu (Trần Cửu)  
(Lần hai)**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại;

Căn cứ Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Tổng Thanh tra Chính phủ quy định Quy trình giải quyết khiếu nại hành chính;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20 tháng 10 năm 2016 của Tổng Thanh tra Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Tổng Thanh tra Chính phủ quy định Quy trình giải quyết khiếu nại hành chính;

Căn cứ Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phân công công tác của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 29 tháng 01 năm 2019 của ông Trần Cửu (Trần Cửu), ngụ số 100, đường Bùi Hữu Nghĩa, khu vực 3, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

**I. Nội dung khiếu nại**

Thông báo số 539/TB-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000787 ngày 21 tháng 9 năm 2010 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp cho ông Trần Cửu và bà Nguyễn Thị Bích Việt.

**II. Kết quả giải quyết khiếu nại của người giải quyết khiếu nại lần đầu**

Ngày 28 tháng 12 năm 2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy ban hành Quyết định số 4565/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Trần Cửu, nội dung: “Giữ nguyên Thông báo số 539/TB-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy về

việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000787 ngày 21 tháng 9 năm 2010 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp cho ông Trần Cửu và bà Nguyễn Thị Bích Việt. Bác nội dung khiếu nại theo đơn đề ngày 17 tháng 10 năm 2018 của ông Trần Cửu, do không có cơ sở xem xét giải quyết”.

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

Xét Báo cáo số 3211/BC-STNMT ngày 26 tháng 9 năm 2019 và Tờ trình số 3143/TTr-STNMT ngày 20 tháng 9 năm 2019 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, có nội dung như sau:

Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận của ông Trần Cửu cho thấy ông Trần Cửu kê khai và giấy tờ có liên quan đều với tên là Trần Cửu để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đính kèm hồ sơ cấp giấy chứng nhận).

Năm 1986, ông Trần Cửu (Trần Cửu) được Sở Tài chính tỉnh Hậu Giang hóa giá căn nhà có diện tích 45,6m<sup>2</sup> với số tiền là 11.041 đồng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 282/TC.86 ngày 23 tháng 8 năm 1986, diện tích 45,6m<sup>2</sup> (tiền mua nhà có sự góp tiền (hùn vốn) giữa ông Trần Cửu và bà Tăng Xiểu).

Năm 1994, giữa ông Trần Cửu và bà Tăng Xiểu xảy ra tranh chấp đối với căn nhà nêu trên và được Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) hòa giải thành tại Quyết định số 05/QĐ.HGT.94 ngày 22 tháng 01 năm 1994 về việc công nhận hòa giải thành (ông Trần Cửu trả cho bà Tăng Xiểu số tiền là 19.000 đồng trả trước 10.000 đồng còn lại 9.000 đồng khi nào ông Trần Cửu sang nhượng nhà trên thì phải giao một lần cho bà Xiểu).

Ngày 11 tháng 8 năm 1995, ông Trần Cửu (Trần Cửu) được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có diện tích xây dựng là 97,5m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng là 109,14m<sup>2</sup>, không tính diện tích phạm lộ giới và đất thuộc diện nhà nước quản lý.

Năm 2009, ông Trần Cửu làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất và nhà nêu trên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2010, Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000787 cho ông Trần Cửu và bà Nguyễn Thị Bích Việt, diện tích 119,9m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị.

Ngày 30 tháng 7 năm 2018, Thanh tra quận Bình Thủy có Báo cáo số 79/BC-TTr về việc kiểm tra trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Cửu và bà Nguyễn Thị Bích Việt, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ với kết luận việc cấp giấy chứng nhận là chưa phù hợp.

Ngày 17 tháng 9 năm 2018, Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy ban hành Thông báo số 539/TB-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000787 ngày 21 tháng 9 năm 2010 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp cho ông Trần Cửu và bà Nguyễn Thị Bích Việt.

Ông Trần Cửu không đồng ý với nội dung thông báo nêu trên. Tiếp tục làm đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy để được xem xét, giải quyết.

Ngày 28 tháng 12 năm 2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy ban hành Quyết định số 4565/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Cửu (lần đầu) có nội dung: Thông báo số 539/TB-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH000787 ngày 21 tháng 9 năm 2010 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp cho ông Trần Cửu và bà Nguyễn Thị Bích Việt. Bác nội dung khiếu nại theo đơn đề ngày 17 tháng 10 năm 2018 của ông Trần Cửu do không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Ngày 29 tháng 01 năm 2019, ông Trần Cửu không đồng ý, nên tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ để được tiếp tục xem xét, giải quyết.

Ngày 08 tháng 3 năm 2019, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường có biên bản làm việc với ông Ngô Hồng Thủy (được ông Trần Cửu ủy quyền) trao đổi nội dung khiếu nại của ông Trần Cửu thì Ông thống nhất khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố nội dung như sau: yêu cầu hủy bỏ Quyết định số 4565/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy và Thông báo số 539/TB-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy.

Ông Thủy cho rằng ông Trần Cửu mua nhà vào năm 1986 có diện tích 45m<sup>2</sup> (giấy tờ mua bán) đến năm 1991 thì ông Trần Cửu cất lại nhà 75,6m<sup>2</sup>. Tổng diện tích hiện nay là 119,9m<sup>2</sup>. Tiền mua căn nhà nói trên thì có việc hùn hạp giữa ông Trần Cửu và bà Tăng Xiểu và vấn đề này đã được giải quyết tại Quyết định số 05/QĐ.HGT.94 ngày 22 tháng 01 năm 1994.

#### **IV. Kết quả đối thoại**

Qua ý kiến của ông Ngô Hồng Thủy (được ông Trần Cửu ủy quyền) và Báo cáo thẩm tra, xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường, cùng ý kiến của các ngành chức năng dự họp tại buổi đối thoại ngày 24 tháng 7 năm 2019 tại Trụ sở tiếp công dân thành phố Cần Thơ, cho thấy:

Trên cơ sở báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo Thanh tra thành phố thẩm tra lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục hồ sơ có liên quan đến vụ việc. Qua báo cáo cho thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010 còn chưa phù hợp với trình tự, thủ tục cần được thu hồi để cấp lại cho đúng quy định, chưa đảm bảo về: diện tích qua các năm 1986, 1995, 2010 có sự thay đổi tăng lên nhưng chưa được làm rõ. Do đó, việc Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy ban hành Thông báo số 539/TB-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000787 ngày 21 tháng 9 năm 2010 do Ủy ban nhân dân quận Bình



Thủy cấp cho ông Trần Cửu và bà Nguyễn Thị Bích Việt để kiểm tra, rà soát và cấp lại là phù hợp quy định.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy ban hành Quyết định số 4565/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Trần Cửu là phù hợp quy định. Căn cứ trên các hồ sơ pháp lý, đối chiếu quy định pháp luật, nhận thấy: yêu cầu hủy Thông báo số 539/TB-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000787 ngày 21 tháng 9 năm 2010 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp cho ông Trần Cửu và bà Nguyễn Thị Bích Việt là không có cơ sở xem xét. Do đó, công nhận Quyết định số 4565/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Trần Cửu là phù hợp quy định pháp luật.

Đề nghị Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy kiểm tra, rà soát lại quá trình, nguồn gốc, mục đích sử dụng đất để cấp lại cho ông Trần Cửu và bà Nguyễn Thị Bích Việt phù hợp quy định của pháp luật.

## **V. Kết luận**

### **- Về thẩm quyền, trình tự và thủ tục:**

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000787 ngày 21 tháng 9 năm 2010, diện tích 119,9m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị, do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp cho ông Trần Cửu và bà Nguyễn Thị Bích Việt. Việc Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp Giấy chứng nhận nêu trên là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003 (*nay là khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013*).

Vì vậy, việc bà Tăng Xiêu có đơn phản ánh việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000787 nêu trên chưa đúng quy định pháp luật và được Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy tiếp nhận đơn xem xét và chỉ đạo kiểm tra, giải quyết (*Ban hành thông báo thu hồi giấy và Quyết định giải quyết khiếu nại*) là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013.

### **- Về nội dung vụ việc:**

Qua xác minh và thẩm tra hồ sơ, nhận thấy: việc ông Trần Cửu (Trần Cửu) và bà Nguyễn Thị Bích Việt kê khai nguồn gốc sử dụng nhà, đất trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận là không đúng quy định của pháp luật về đất đai. Từ đó, dẫn đến việc có sai sót trong kiểm tra, xác nhận trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho ông Trần Cửu (Trần Cửu) và bà Nguyễn Thị Bích Việt, cụ thể như sau:

+ Quá trình xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trần Cửu (Trần Cửu) thì Ủy

ban nhân dân phường Bình Thủy xác nhận vào đơn không đề cập đến việc tranh chấp với bà Tăng Xiểu đã được Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) ban hành quyết định công nhận hòa giải thành đã được thực hiện hay chưa. Mặt khác, ông Trần Cửu (Trần Cửu) có làm giấy xác nhận bà Xiểu có hùn tiền mua nhà số 32/7, đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Bình Thủy (cũ) nay là số 100, đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, tờ tường trình nguồn gốc đất ông Trần Cửu (Trần Cửu) không đề cập vấn đề hùn vốn với bà Xiểu mua nhà và đã được Tòa án thành phố Cần Thơ (cũ) giải quyết bằng Quyết định công nhận hòa giải thành.

+ Tại thời điểm ông Trần Cửu (Trần Cửu) xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào năm 2010 thì áp dụng Luật Đất đai năm 2003, theo khoản 5 Điều 50 quy định: Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành; quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Nhưng Quyết định số 05/TC.HGT.94 về việc công nhận sự thỏa thuận giữa bà Tăng Xiểu và ông Trần Cửu (Trần Cửu) chưa được thực hiện đầy đủ thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 5 Điều 49 và khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai 2003 thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000787 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 cho ông Trần Cửu và bà Nguyễn Thị Bích Việt là chưa đúng quy định do chưa được thi hành.

+ Phần đất và nhà cấp cho ông Cửu là 119,9m<sup>2</sup> (giấy là ông Cửu) lớn hơn diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà là 45,6m<sup>2</sup> (nhà nước hóa giá nhà và đất cũng thuộc quyền quản lý của nhà nước). Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, đối với phần diện tích vượt này chưa được Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy xem xét xác định nghĩa vụ tài chính trong quá trình cấp Giấy chứng nhận và vấn đề này đã được Thanh tra thành phố có ý kiến tại Báo cáo số 184/BC-TTr ngày 28 tháng 02 năm 2018.

Từ những cơ sở nêu trên, việc Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy ban hành Thông báo số 539/TB-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH000787 ngày 21 tháng 9 năm 2010 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp cho ông Trần Cửu và bà Nguyễn Thị Bích Việt là phù hợp quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cần chỉ đạo: rà soát lại những thiếu sót theo nhận định nêu trên, đồng thời sớm hướng dẫn để ông Cửu lập lại hồ sơ cấp lại quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1.

1. Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 4565/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Trần Cửu là phù hợp quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận nội dung khiếu nại của ông Trần Cửu về yêu cầu hủy Thông báo số 539/TB-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000787 ngày 21 tháng 9 năm 2010 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp cho ông Trần Cửu và bà Nguyễn Thị Bích Việt, vì không có cơ sở xem xét, giải quyết.

**Điều 2.** Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy tổ chức triển khai Quyết định này đến ông Trần Cửu trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định.

**Điều 3.** Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại thì ông Trần Cửu có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Chánh Thanh tra thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Thủy và ông Trần Cửu chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*✍*

### Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND quận Bình Thủy (để triển khai và niêm yết);
- Trụ sở tiếp công dân thành phố (để niêm yết);
- Công TTĐT TP;;
- VP UBND TP (3E, 6, 7);
- Lưu: VT, H<sub>VA</sub>

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Đào Anh Dũng**