

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ GIA NGHĨA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 189 /UBND-TTr

Gia Nghĩa, ngày 19 tháng 02 năm 2020

V/v trả lời nội dung đơn

kiến nghị của bà Vương Kim Chi.

Kính gửi: Ông (bà): Trần Hoàng Thanh – Vương Kim Chi.

Địa chỉ: TDP 8, phường Nghĩa Phú, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Ủy ban nhân dân thành phố Gia Nghĩa nhận được đơn kiến nghị của ông (bà): Trần Hoàng Thanh – Vương Kim Chi, trú tại: Tổ dân phố 8, phường Nghĩa Phú, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Nội dung cụ thể:

1. Yêu cầu ông Trần Đức Linh chấp hành quy định của pháp luật về đất đai, chấp hành ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 929/UBND –NN, ngày 18/3/2014, về việc giải quyết đơn của bà Vương Kim Chi.

2. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông (bà): Trần Hoàng Thanh – Vương Kim Chi cho hộ ông Trần Đức Linh và hộ ông Nguyễn Huy Vũ với hộ ông Trần Đức Linh do vi phạm quy định của pháp luật và buộc hộ ông Nguyễn Đức Linh phải khắc phục hậu quả: Bồi thường các cây trồng bị phá hủy trên đất của hộ ông (bà): Trần Hoàng Thanh - Vương Kim Chi.

Sau khi xem xét nội dung đơn kiến nghị, thu thập hồ sơ, tài liệu, làm việc với các bên có liên quan. UBND thành phố trả lời hộ ông (bà) Trần Hoàng Thanh - Vương Kim Chi như sau:

1. Đối với nội dung ông (bà) Trần Hoàng Thanh - Vương Kim Chi kiến nghị yêu cầu ông Trần Đức Linh chấp hành quy định của pháp luật về đất đai, chấp hành ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 929/UBND-NN, ngày 18/3/2014, về việc giải quyết đơn của bà Vương Kim Chi:

Đề nghị ông (bà) Trần Hoàng Thanh - Vương Kim Chi liên hệ đến Sở Lao động – Thương binh và Xã hội tỉnh là đơn vị Chủ đầu tư dự án Trung tâm Bảo trợ xã hội tỉnh Đắk Nông để được xem xét, giải quyết theo nội dung tại Công văn số 929/UBND-NN ngày 18/3/2014 của UBND tỉnh Đắk Nông.

2. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông (bà): Trần Hoàng Thanh – Vương Kim Chi cho hộ ông Trần Đức Linh và hộ ông Nguyễn Huy Vũ với hộ ông Trần Đức Linh do vi phạm quy định của pháp luật và buộc hộ ông Nguyễn Đức Linh phải

khắc phục hậu quả: Bồi thường các cây trồng bị phá hủy trên đất của hộ ông (bà):
Trần Hoàng Thanh - Vương Kim Chi.

Qua làm việc với hộ ông Trần Đức Linh cung cấp các giấy tờ liên quan như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2009 giữa hộ ông Nguyễn Huy Vũ và bà Lại Thị Thanh (vợ ông Vũ) chuyển nhượng cho hộ ông Trần Đức Linh và bà Trịnh Thị Hương Nhài, địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 8, phường Nghĩa Phú, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (nay là thành phố Gia Nghĩa), cụ thể như sau: Diện tích thửa đất 6.000 m², chưa kể ao cá. Trong đó: Đường đi xuống rẫy ông Vũ có chiều rộng là 04 m, chiều dài chạy thẳng thửa đất ông Vũ. Ngoài ra ông Vũ còn đồng ý cho hộ ông Trần Đức Linh toàn quyền sử dụng một ao cá nằm trong khuôn viên thửa đất ông Vũ. Tổng số tiền thỏa thuận là 215.000.000 đồng (*Hai trăm mười lăm triệu đồng chẵn*) và hộ ông Nguyễn Huy Vũ đã nhận tiền đầy đủ và ký giáp ranh các cạnh thửa đất và giao cho hộ ông Trần Đức Linh sử dụng.

- Giấy sang nhượng đất ngày 28/3/2009 giữa hộ ông Trần Hoàng Thanh, bà Vương Kim Chi với hộ ông Trần Đức Linh và bà Trịnh Thị Hương Nhài cụ thể như sau: Đồng ý chuyển nhượng 01m đất từ đường vào xã Đắk R'Moan chạy xuống đất ông Nguyễn Huy Vũ, cạnh sát với 4m đường của ông Vũ để làm đường xuống rẫy, với số tiền là 20.000.000 đồng (*hai mươi triệu đồng*) và hộ bà Vương Kim Chi đã nhận đủ số tiền và cam kết nếu có tranh chấp hộ bà Vương Kim Chi hoàn toàn chịu trách nhiệm.

UBND thành phố Gia Nghĩa nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2009 giữa hộ ông Nguyễn Huy Vũ và bà Lại Thị Thanh (vợ ông Vũ) chuyển nhượng cho hộ ông Trần Đức Linh và bà Trịnh Thị Hương Nhài và Giấy sang nhượng đất ngày 28/3/2009 giữa hộ ông Trần Hoàng Thanh, bà Vương Kim Chi với hộ ông Trần Đức Linh và bà Trịnh Thị Hương Nhài các bên đã ký và nhận tiền đầy đủ. Tuy nhiên hợp đồng sang nhượng đất chưa được chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã, phường nơi có đất.

Xét thấy tại thời điểm mua, bán sang nhượng đất giữa các bên là năm 2009 do đó áp dụng theo Luật Đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định:

Tại Khoản 1, Điều 106, Luật đất đai 2003 quy định: *1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:*

- a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

- Điều 127, Luật đất đai 2003 quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

1. Việc nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 quy định:

- Khoản 4, Điều 146, Nghị định 181/2004/NĐ-CP quy định: “ Hợp đồng chuyển nhượng (...) có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ”

- Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP quy định:

“ ...Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm có:

a) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có)... ”

Luật Đất đai quy định hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải bằng văn bản, được công chứng hoặc chứng thực và được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất mới phát sinh hiệu lực. Như vậy, nếu khi chuyển nhượng phần đất trên mà không đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng đó sẽ không phát sinh hiệu lực, do đó UBND thành phố Gia Nghĩa không cấp GCNQSD đất khi các bên chưa giải quyết việc sang nhượng nêu trên.

UBND thành phố Gia Nghĩa nhận thấy nội dung kiến nghị của hộ ông (bà) Trần Hoàng Thanh - Vương Kim Chi liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng sang nhượng đất (giấy viết tay) đối với hộ ông Trần Đức Linh, việc thỏa thuận mua bán

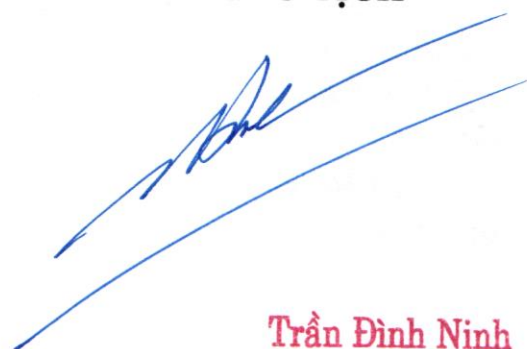
là giao dịch dân sự của các bên, không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND thành phố Gia Nghĩa. Đề nghị hộ ông Trần Hoàng Thanh, bà Vương Kim Chi nộp đơn đến cơ quan Tòa án để được xét xử theo quy định nếu hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên được tòa xét xử vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Sau khi có kết quả của cơ quan Tòa án, UBND thành phố Gia Nghĩa xem xét xử lý theo thẩm quyền.

Vậy, UBND thành phố trả lời đề hộ ông (bà) Trần Hoàng Thanh – Vương Kim Chi được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Thành ủy (b/c);
- TT. HĐND TP (b/c);
- CT, các PCT UBND TP;
- Trang TTĐT TP;
- Ban Tiếp công dân TP;
- UBND phường Nghĩa Phú;
- Lưu: VT, TTr

CHỦ TỊCH



Trần Đình Ninh