**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**------\*\*\*------**

*Hà Nội, ngày ….. tháng …… năm 2023*

**ĐƠN KHIẾU NẠI**

**Kính gửi:** - **Giám đốc chi nhánh quận/huyện…….…………… – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/ thành phố.**

* **Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….**
* **Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh/thành phố……….**
* **Chánh Thanh tra thành tỉnh/thành phố…………………………**
* **Chủ tịch UBND tỉnh/thành phố…………………………………..**

**Người khiếu nại:**  **.....................**

Sinh ngày: ...................................

Số CCCD: .................................. do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày ..........................

Hộ khẩu thường trú: ....................................................................................................

**Người bị khiếu nại: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố............................ – Chi nhánh .......................** (Địa chỉ: .............................................).

**Tôi viết đơn này để khiếu nại hành vi hành chính như sau:**

Nhận ủy quyền từ ông Đặng Đức T và bà Nguyễn Thị H, từ tháng 6 đến tháng 9 năm 2023, tôi đã nhiều lần liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ……………để nộp hồ sơ đăng ký biến động, sang tên đổi chủ đối với bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ……………... Tổng cộng tôi đã nộp hồ sơ 03 lần (chưa tính những lần ông T và bà H nộp hồ sơ trước đó) nhưng đều bị trả hồ sơ theo các Thông báo số 1591/TB-ĐKBĐ ngày 07/6/2023, Thông báo số 1710/TB-ĐKBĐ ngày 10/7/2023, Thông báo số 2562/TB-ĐKBĐ ngày 23/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh …………... Những thông báo nêu trên được tôi photo và gửi kèm theo Đơn khiếu nại này. Hành vi của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh …………………………. đã vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật, khiến tôi cảm thấy có biểu hiện của sự quan liêu, tắc trách, thậm chí đặt dấu hỏi lớn về nhân cách của những người thực thi pháp luật. Cụ thể như sau:

1. **Yêu cầu công dân bổ sung hồ sơ nhiều lần**

Sau khi nộp hồ sơ ngày 05/6/2023, tôi nhận được Thông báo số 1591/TB-ĐKBĐ ngày 07/6/2023 với nội dung đề nghị bổ sung các nội dung về Kê khai thiếu các nội dung trong các tờ khai thuế, đơn đăng ký biến động và bổ sung hợp đồng ủy quyền thực hiện công việc. Sau đó, tôi đã đề nghị cán bộ tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn kê khai vì thú thực tôi ít học, không được đào tạo ăn học bài bản như những nhân sự vừa hồng vừa chuyên của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh …………………….. Sau đó, tôi cũng bổ sung Hợp đồng ủy quyền (dù tôi đã có Giấy ủy quyền theo quy định) để có thể nhanh chóng nộp hồ sơ theo yêu cầu dù tôi biết rằng việc yêu cầu nộp Hợp đồng ủy quyền là chưa phù hợp với quy định của pháp luật (tôi sẽ nêu cụ thể ở những phần sau).

Ngày 06/7/2023, tôi nộp lại hồ sơ theo yêu cầu của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. Tuy nhiên, tôi vẫn tiếp tục nhận được thông báo số 1710/TB-ĐKBĐ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………... Khi nhận được thông báo, tôi vô cùng sốc và cảm thấy phẫn nộ khi thấy lý do của việc yêu cầu bổ sung hồ sơ là do kê khai thiếu các nội dung trong các tờ khai thuế, đơn đăng ký biến động và phải bổ sung bản chính hoặc bản sao công chứng hợp đồng thế chấp có thể hiện nội dung xử lý nợ thế chấp. Nhưng phẫn nộ vậy thôi chứ tôi vẫn run sợ trước uy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. Tôi sợ nếu khiến họ không vừa ý thì liệu tôi có bị gây khó dễ tột độ hay không. Vì vậy tôi đã tiếp tục bổ sung hồ sơ theo yêu cầu và không quên nhờ cán bộ tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn. Nhưng kết quả vẫn là việc bị yêu cầu bổ sung hồ sơ theo Thông báo số 2562/TB-ĐKBĐ ngày 23/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. với nội dung kê khai thiếu các nội dung trong các tờ khai thuế, đơn đăng ký biến động và hai nội dung khác (tôi sẽ nêu cụ thể sau).

Thưa Quý vị, theo điểm c, khoản 2, Điều 11 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP và khoản 3, điều 15 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP thì chỉ được yêu cầu bổ sung hồ sơ 01 lần. Điểm a, mục 2, Chỉ thị số 10/CT-TTg ngày 22/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ quy định: *“[…]sau khi tiếp nhận hồ sơ, thủ tục hành chính theo quy định, không được yêu cầu doanh nghiệp, người dân bổ sung hồ sơ, tài liệu quá 01 lần.”* Như vậy, **hành vi yêu cầu bổ sung hồ sơ nhiều lần của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. là trái pháp luật.**

Nếu tôi bị coi thường thì tôi cũng chịu vì tôi là dân đen thấp cổ bé họng nhưng đến những quy định do Chính Phủ, Thủ tướng đặt cũng bị chính những người có chức vụ quyền hạn ngang nhiên vi phạm thì thật không thể chấp nhận được. Đáng lẽ phải rà soát kiểm tra toàn bộ hồ sơ để xác định những nội dung cần phải bổ sung thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. lại yêu cầu nhiều lần khiến tôi mất rất nhiều thời gian, công sức, những nội dung này sẽ được tôi phân tích cụ thể trong những phần sau.

1. **Yêu cầu bổ sung các nội dung trái quy định**

Thông báo số 2562/TB-ĐKBĐ ngày 23/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. yêu cầu bổ sung hồ sơ với một phần nguyên ngân là: *“Hợp đồng thế chấp không thể hiện nội dung xử lý tài sản theo điểm b, khoản 2, Điều 7 Nghị định 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội”.* Thực sự tôi không hiểu trình độ chuyên môn của những người đã góp công tạo ra văn bản trái pháp luật này đến đâu mà họ có thể bới lông tìm vết trả hồ sơ cho tôi nhanh như vậy nhưng lại có thể sáng tạo ra những nội dung rất ngô nghê. Từ bé tới giờ, đây là lần đầu tiên tôi được nghe về việc Quốc hội có thể ban hành Nghị định. Không biết do nhầm lẫn, do thời gian làm việc lại để phục vụ những mục đích riêng hay do trình độ chỉ đến vậy mà việc trích dẫn tên của Văn bản quy phạm pháp luật đã có sự sai lầm nghiêm trọng như trên. Và cũng xin thưa quý vị rằng điểm b, khoản 2, Điều 7 Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội quy định: *“Tại hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận về việc bên bảo đảm đồng ý cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật”.* Trong khi đó, điểm m, tiết 6.1.1, khoản 6.1, Điều 6 của Hợp đồng thế chấp số công chứng 4961.2010/HĐTC-TCB do VPCC …………….. chứng nhận ngày 16/10/2010 có quy định Ngân hàng Techcombank có quyền: *“Yêu cầu Bên Thế Chấp bàn giao Tài Sản Thế Chấp và/hoặc thu giữ Tài Sản Thế Chấp trong trường hợp phải xử lý Tài Sản Thế Chấp theo đúng quy định của Hợp đồng này.”* Những quy định của Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên hồ sơ tôi đã nộp hoàn toàn đáp ứng được các điều kiện theo quy định của pháp luật. **Việc yêu cầu bổ sung hồ sơ với lý do nêu trên là trái pháp luật.**

1. **Không hướng dẫn rõ ràng**

Trong các thông báo bổ sung hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. đều có nội dung về việc kê khai thiếu các nội dung của tờ khai thuế, tờ khai đăng ký biến động nhưng họ không nêu rõ kê khai thiếu thông tin gì. Tôi đã nhờ cán bộ tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn nhưng sau đó vẫn tiếp tục bị yêu cầu kê khai bổ sung. Phải chăng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. đã gây khó dễ cho tôi hay chính họ cũng không biết là phải kê khai như thế nào hay còn một nguyên nhân nào khác? Nếu làm đúng trách nhiệm thì họ phải nêu rõ tôi còn thiếu ở mục nào và cần phải kê khai như thế nào họ có thể vừa lòng. Tôi là một công dân, là một người phàm chứ không phải thần thánh để có thể đoán được ý của họ.

Trong các thông báo gửi cho tôi thì đa phần Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. đa phần không đưa ra cơ sở pháp lý cụ thể tại điều khoản nào. Riêng thông báo số 2562/TB-ĐKBĐ thì có đưa ra căn cứ chi tiết tại mục 2 và mục 3 thì có nêu chi tiết điều khoản nhưng trích dẫn sai văn bản, có nội dung trái quy định của pháp luật. Việc làm mập mờ như vậy khiến bản thân tôi rất băn khoăn về sự minh bạch trong hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………... Sự mập mờ này đã khiến tôi mất rất nhiều thời gian và tiền bạc.

Khi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. yêu cầu tôi phải có Hợp đồng ủy quyền thay vì Giấy ủy quyền thì tôi thấy họ nêu ra rất nhiều Văn bản quy phạm pháp luật nhưng không nêu rõ điều khoản. Tôi đã dành thời gian để nghiên cứu và tham khảo ý kiến của luật sư nhưng cũng không tìm được bất cứ quy định nào có liên quan trong danh sách các Văn bản quy phạm pháp luật mà Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. nêu ra. Trong quá trình nộp hồ sơ tôi thấy có rất nhiều người sử dụng Giấy ủy quyền và vẫn được chấp nhận. Quý vị chỉ cần kiểm tra lại các hồ sơ khác của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. để kiểm chứng lại thông tin tôi nêu. Vậy tại sao riêng trường hợp của tôi thì phải có Hợp đồng ủy quyền? Tất nhiên, vì phận “con sâu, cái kiến” nên tôi đã chấp nhận làm theo yêu cầu của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. dù rất tốn kém thời gian và tiền bạc. Sự việc cũng đã qua nhưng nêu ra như vậy để thấy rằng cách làm việc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ……………….. là không rõ ràng, thiếu chính xác và khiến cho tôi cảm thấy bị phiền hà. Tất nhiên, cũng nhờ có yêu cầu này của họ mà tôi đã được nâng cao kiến thức pháp luật sau khi nghiên cứu rất nhiều văn bản mà họ nêu, tôi xin chân thành cảm ơn vì điều đó.

1. **Những nghi vấn không đáng có**

Trong vụ việc này, một lần nữa phải nói rằng tôi rất thất vọng với những hành vi của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh …………………... Trong khi toàn hệ thống chính trị đang nỗ lực để cải cách thủ tục hành chính nói chung và hỗ trợ công tác xử lý nợ xấu nói riêng thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh ………………….. đã có những hành vi trái pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi, gây mất niềm tin và có nguy cơ phá vỡ những mục tiêu mà Đảng và Nhà nước đã đề ra.

Đã có những băn khoăn, nghi vấn của tôi về việc có phải “đút lót” bao nhiêu tiền, có phải cầu cạnh những ai để hồ sơ của tôi có thể được trôi chảy và không bị gây khó dễ cho người khác. Nhưng may nhờ có tấm gương đạo đức của Tổng Bí Thư Nguyễn Phú Trọng – “Người đốt lò vĩ đại” mà tôi đã không bị lầm đường lạc lối. Tôi kiên quyết nói không với tiêu cực và sẵn sàng đấu tranh vì lý tưởng cách mạng của Đảng, vì sự thượng tôn pháp luật cũng như phẩm giá của một người có lòng tự trọng. Sẽ không bao giờ có sự thỏa hiệp với bất cứ một thế lực đen tối, thoái hóa, biến chất, vô liêm sỉ nào cả.

**Từ những lẽ trên, tôi yêu cầu Quý vị giải quyết những yêu cầu sau đây:**

* *Thứ nhất, buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh* ………………….. *chấm dứt những hành vi hành chính trái pháp luật nêu trên.*
* *Thứ hai, buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh* ………………….. *giải quyết hồ sơ cho tôi theo quy định và không được yêu cầu thêm bất cứ giấy tờ nào.*
* *Thứ ba, buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh* ………………….. *xin lỗi và bồi thường những tổn thất về thời gian, công sức cũng như những chi phí tôi đã bỏ ra.*
* *Thứ tư, trực tiếp thực hiện hoặc kiến nghị, chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền thanh tra, kiểm tra hoặc điều tra để làm rõ những vi phạm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh/thành phố………….. – Chi nhánh* …………………..*. Đặc biệt, cần làm rõ vấn đề việc có hay không những sự tiêu cực, sách nhiễu, tham nhũng,….*
* *Thứ năm, xem xét trách nhiệm của tập thể, của cá nhân để có những hình thức xử lý kỷ luật và các biện pháp xử lý thích đáng khác (nếu có).*

Kính thưa Quý vị, tôi tin tưởng vào sự công tâm, tuân thủ pháp luật của Quý vị. Vì vậy, tôi xin phép không nhắc lại nội dung của Luật khiếu nại 2011 và các văn bản khác có liên quan. Rất mong Quý vị giải quyết Đơn khiếu nại của tôi theo đúng các quy định về thời hạn, quy trình, nội dung giải quyết khiếu nại.

Mọi phản hồi, Quý cơ quan vui lòng gửi đến địa chỉ: B7 Simco Sông Đà, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội hoặc số điện thoại:…………………….

Tôi chân thành cảm ơn!

**Người làm đơn**

**Văn bản gửi kèm:**

* *Thông báo số 1591/TB-ĐKBĐ*
* *Thông báo số 1710/TB-ĐKBĐ*
* *Thông báo số 2562/TB-ĐKBĐ*
* *Hợp đồng thế chấp số 4961.2010/HĐTC-TCB*
* *Căn cước công dân*
* *Hợp đồng ủy quyền*