

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Bản án số: 14/2020/HC-ST

Ngày: 23,24/9/2020

“V/v khiếu kiện yêu cầu hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Văn Lịch.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Hà Thị Vũ.

Bà Trần Thị Vân Giang.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Thu Trà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tham gia phiên tòa:**  
Bà Lò Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 24 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 15/2020/TLST-HC ngày 19 tháng 02 năm 2020 về việc: “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2020/QĐXXST-HC ngày 19/8/2020, và Quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2020/QĐST-HC ngày 04/9/2020, giữa các đương sự:

**1, Người khởi kiện: Chị Nguyễn Thị Hải L1;** Sinh năm: 1978; Địa chỉ: Số nhà 78, tổ dân phố 09, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Có mặt

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:* Ông Nguyễn Đức T1 và ông Đào Hồng N1 - Đều là luật sư Công ty Luật TNHH MTV Vimax Châu Á thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Phòng 1009, tòa nhà 18 T2, khu T, đường L, quận TX, thành phố Hà Nội. Có mặt

**2, Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên;** địa chỉ: Số 315, đường V, phường H, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngôn Ngọc K1, Quyền Giám đốc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Đăng N2 - Chức vụ: Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên. (Theo văn bản ủy quyền số 446/STNMT-VPĐK ngày 11/5/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên). Vắng mặt

### **3, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Địa chỉ: Tổ dân phố 10, phường H, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Tiến Du, Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Tuấn A - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ. (Theo văn bản ủy quyền số 1413/UBND-VP ngày 18/9/2020 của UBND thành phố Đ). Vắng mặt

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam; Địa chỉ trụ sở: Số 108 Trần Hưng Đạo, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Đức T2, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

+ Ông Nguyễn Ngọc Đ - Chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng Doanh nghiệp Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh tỉnh Điện Biên; Địa chỉ: Số 07, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Có mặt

+ Ông Ngô Đại H1 - Chức vụ: Trưởng phòng Bán lẻ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh tỉnh Điện Biên; Địa chỉ: Số 07, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Vắng mặt

(Theo văn bản ủy quyền số 877/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 29/07/2020 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam; Văn bản ủy quyền số 34/TB-NHCTĐB.16 ngày 27/4/2020 của Ngân hàng Công thương Việt Nam chi nhánh Điện Biên; Thông báo giao nhiệm vụ tham gia tố tụng số 26/TB-NHCTĐB.03 ngày 10/07/2020 của Ngân hàng Công thương Việt Nam chi nhánh Điện Biên).

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại và Dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên; Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố 09, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

*Người đại diện theo pháp luật:*

+ Anh Lương Ngọc T3 - Chức vụ: Giám đốc Công ty; Địa chỉ: Số nhà 48, tổ 16 (nay là tổ 11), phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Có mặt

+ Chị Bùi P T4 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên; Địa chỉ: Số nhà 320B, tổ 04 (nay là tổ 02), phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Bùi P T4:* Anh Lương Ngọc T3 - Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên. (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2020 giữa anh Lương Ngọc T3 và chị Bùi P T4). Có mặt.

- Ông Nguyễn Văn N3, sinh năm 1950 và bà Vũ Thị H2, sinh năm: 1955; Cùng địa chỉ: Số nhà 102, tổ dân phố 09, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Vắng mặt

- Anh Nguyễn Hữu L2, sinh năm 1978; địa chỉ: Số nhà 78, tổ dân phố 09, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Có mặt

- Anh Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1980 và anh Nguyễn Ngọc H3, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: Số nhà 102, tổ dân phố 09, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Vắng mặt.

- Bà Vũ Thị T5, sinh năm 1964 và ông Vũ Ngọc K2, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: Số nhà 41, tổ dân phố 5, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hải L1 ngày 04/02/2020; Bản tự khai ngày 20/5/2020, Biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm chị Nguyễn Thị Hải L1 trình bày:***

Năm 2001, chị Nguyễn Thị Hải L1 lấy anh Nguyễn Hữu L2, có đăng ký kết hôn tại UBND xã T. Năm 2002, chị L1 được bố mẹ đẻ là ông Nguyễn Văn N3, bà Vũ Thị H2 cho riêng một mảnh đất khoảng 160 m<sup>2</sup> (trong đó: 100m<sup>2</sup> đất ở và 60m<sup>2</sup> đất vườn) tại đội 14, xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Lai Châu (nay là thửa đất tại tổ dân phố 09, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên). Lúc cho, bố mẹ chị chỉ nói miệng, không lập thành văn bản, có các em trai chị ở bên cạnh biết nhưng chồng chị là anh L2 không biết.

Để hợp lý về thủ tục, ngày 25/10/2003, chị L1 và ông N3 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 854/CN tại UBND xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Lai Châu (nay là tỉnh Điện Biên) với nội dung: Ông N3 chuyển nhượng cho chị L1 160 m<sup>2</sup> (trong đó: 100m<sup>2</sup> đất ở và 60m<sup>2</sup> đất vườn), tờ bản đồ số 265Đ/II, thửa số 212, có phía đông giáp đường quốc lộ 12, phía tây giáp ruộng hợp tác xã, phía Nam giáp đất ông P, phía bắc giáp đất ông H3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00064/QSDĐ/489/1997/QĐ-UB/H-UBND do UBND huyện Điện Biên cấp ngày 30/12/1997 tại đại chỉ đội 14, xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Lai Châu (nay là tỉnh Điện Biên). Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã T. Sau đó, ông N3 đã nộp thuế trước bạ, nộp phí, lệ phí nhưng chưa tách sổ đỏ vì cán bộ địa chính huyện Điện Biên giải thích phôi bìa đỏ ở huyện Điện Biên đã hết nên các biên lai nộp thuế trên cũng có giá trị như bìa đỏ. Thực tế, chị L1 và ông N3 cũng chưa đo đạc, cắm mốc và bàn giao đất trên thực địa cho nhau. Cũng trong năm 2003, ông N3 đã làm thủ tục chuyển nhượng đất cho hai em trai chị L1 là anh Nguyễn Ngọc H3 và anh Nguyễn Ngọc P mỗi người 160m<sup>2</sup>. Phần đất của chị L1 có vị trí nằm giữa đất của Nguyễn Ngọc H3 và anh Nguyễn Ngọc P.

Năm 2009, anh L2 nhờ bố chị đứng tên thành lập Doanh nghiệp tư nhân Nhất Trụ tỉnh Điện Biên và xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ huyện Điện Biên sang thành phố Điện Biên Phủ (do thành phố Điện Biên Phủ mở rộng địa giới hành chính nên toàn bộ diện tích đất của bố chị nay thuộc về tổ dân phố 09, phường T, thành phố Đ). Các thủ tục hành chính này do anh L2 đi làm, ông N3 chỉ ký tên vào các văn bản do anh L2 đưa để hoàn thiện thủ tục.

Thời điểm đó, anh L2 không biết việc ông N3 chuyển nhượng cho chị L1 160 m<sup>2</sup> đất từ năm 2003 nên đã kê khai cả phần đất trên trong sổ đỏ. Ngày 15/02/2011, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 571057, số vào sổ cấp GCN: CH 17504 cho ông Nguyễn Văn N3 thửa số 01, tờ bản đồ 29, tổng diện tích 1509 m<sup>2</sup> tại địa chỉ Tổ dân phố 11 (nay là tổ 09), phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. (160 m<sup>2</sup> đất ông N3 chuyển nhượng cho chị L1 năm 2003 nằm trong tổng diện tích 1509 m<sup>2</sup> này). Sau khi nhận GCN QSDĐ, ông N3 không khởi kiện cũng không có ý kiến, khiếu nại gì.

Năm 2010, anh L2 xây dựng cửa hàng xăng dầu trên phần đất của ông N3. Anh L2 là người trực tiếp chỉ đạo điều hành hoạt động của cây xăng, đến cuối năm 2017 đầu năm 2018 thì chị L1 từ Lai Châu về Điện Biên ở hẳn và tham gia quản lý nhân công tại cửa hàng xăng dầu cùng anh L2, lợi nhuận thu được từ việc kinh doanh là anh L2 hưởng. Khi xây dựng cửa hàng xăng dầu, chị L1 có biết nhưng chị không có ý kiến, cũng không phản đối gì vì nghĩ tài sản đó là của chị, vợ chồng chị dự kiến sau này sẽ mua lại toàn bộ diện tích đất xây dựng cửa hàng xăng dầu làm tài sản riêng.

Quá trình hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp tư nhân Nhất Trụ thực chất là do anh L2 chỉ đạo điều hành và trực tiếp kinh doanh. Nhưng do điều kiện chủ quan và khách quan, Doanh nghiệp tư nhân Nhất Trụ rơi vào tình trạng khó khăn và phải nhờ nhiều người đứng tên, thay đổi loại hình kinh doanh để tiếp tục duy trì hoạt động. Do đó, Doanh nghiệp Nhất Trụ do ông N3 là Chủ Doanh nghiệp chuyển đổi thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Minh Phúc do anh Lương Ngọc T3 là giám đốc. Tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 571057, số vào sổ cấp GCN: CH 17504 đứng tên ông Nguyễn Văn N3 đã được ông N3 góp vốn Doanh nghiệp Nhất Trụ, sau hủy góp hợp đồng góp vốn để ký lại hợp đồng chuyển nhượng thành tài sản của Công ty Minh Phúc. Đồng thời cũng là tài sản thế chấp tại Ngân hàng cho khoản vay của Công ty Minh Phúc.

Hiện nay, số nợ vay của Công ty Minh Phúc đã chuyển thành nợ quá hạn nhưng anh T3 không hợp tác với vợ chồng chị nên Công ty phải ngừng hoạt động, ngân hàng thông báo thu hồi phát mại tài sản. Anh L2 đã nhiều lần thương lượng để có P án tháo gỡ, thanh toán nợ với Ngân hàng đồng thời duy trì hoạt động của Công ty và cửa hàng xăng dầu nhưng đều không được phía Ngân hàng chấp thuận.

Khoảng tháng 01/2019, khi Ngân hàng và anh T3 đến cửa hàng xăng dầu đo đạc nhằm thu hồi phát mại tài sản, chị L1 mới xem xét lại các giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2003 thì chị phát hiện ra phần đất mà bố chị chuyển nhượng cho chị hoàn toàn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Minh Phúc.

Ngày 23/01/2019, chị L1 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án tỉnh Điện Biên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 642992 ngày 07/6/2018 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty Minh Phúc. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đối thoại, các bên đã thống nhất được phương án giải quyết nên chị đã rút đơn khởi kiện. Đến ngày 01/10/2019, Tòa án ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, sau đó Công ty Minh Phúc vẫn cố tình không cho vợ chồng chị L1 tiếp tục kinh doanh trong khi khoản nợ xấu ngân hàng ngày càng lớn, một phần đất mà bố chị đã chuyển nhượng cho chị có nguy cơ bị xử L1 thi hành án theo hợp đồng thế chấp tài sản giữa công ty Minh Phúc với Ngân hàng.

Vì vậy, ngày 04/02/2020, chị L1 khởi kiện lại tại Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 642992 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Minh Phúc, tỉnh Điện Biên ngày 07/6/2018.

***Tại văn bản số: 928/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 07/9/2020, người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện như sau:***

Căn cứ vào Giấy chứng nhận cấp lần đầu do UBND thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Văn N3 (*Giấy chứng nhận số Sê ri BC 571057, số vào sổ CH 17504 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/02/2011*), bà Vũ Thị T5 (*Giấy chứng nhận số Sê ri BC 586064, số vào sổ CH 18120 do UBND thành phố Đ cấp ngày 08/8/2011*); Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện xác nhận đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho Doanh nghiệp thương mại tư nhân Nhất Trụ tỉnh Điện Biên, cấp đổi Giấy chứng nhận cho Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên theo đúng trình tự thủ tục quy định. Cụ thể như sau:

**I- Đối với hồ sơ xác nhận Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất để xây dựng Cửa hàng xăng dầu của Doanh nghiệp Thương mại tư nhân Nhất Trụ**

1. Về Hồ sơ xác nhận Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất: Ngày 03/11/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện xác nhận đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp Thương mại tư nhân Nhất Trụ. Hồ sơ đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất gồm có:

a) Đối với thửa đất của ông Nguyễn Văn N3

- Giấy chứng nhận đã được cấp số Sê ri BC 571057, số vào sổ CH 17504 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/02/2011 mang tên ông Nguyễn Văn N3

- Hợp đồng góp vốn ngày 16/3/2010 giữa ông Nguyễn Văn N3 và vợ là bà Vũ Thị H2 với Doanh nghiệp Thương mại tư nhân Nhất Trụ do ông Nguyễn Văn N3 là giám đốc đại diện, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Điện Biên công chứng, số công chứng: 525/2011, quyền 1 TP/CC-SCC/HĐGV.

b) Đối với thửa đất của bà Vũ Thị T5

- Giấy chứng nhận đã được cấp số Sê ri BC 586064, số vào sổ CH 18120 do UBND thành phố Đ cấp ngày 08/8/2011 mang tên bà Vũ Thị T5.

- Hợp đồng góp vốn ngày 19/8/2011 giữa bà Vũ Thị T5 và chồng là ông Vũ Ngọc K2 với Doanh nghiệp Thương mại tư nhân Nhất Trụ do ông Nguyễn Văn N3 là giám đốc đại diện, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Điện Biên công chứng, số công chứng: 1654/2011, quyển 1 TP/CC-SCC/HĐGV.

2. Về chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh để xây dựng cửa hàng xăng dầu: Ngày 20/12/2011, UBND tỉnh Điện Biên đã cho phép Doanh nghiệp Thương mại tư nhân Nhất Trụ được chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh để xây dựng cửa hàng xăng dầu tại địa bàn phường T, thành phố Đ Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 20/12/2011; cụ thể: chuyển mục đích 523 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh để xây dựng cửa hàng xăng dầu (trong đó: 323.0 m<sup>2</sup> thuộc vị trí nhận góp vốn của ông Nguyễn Văn N3 và 200 m<sup>2</sup> thuộc vị trí nhận góp vốn của bà Vũ Thị T5).

**II-** Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Doanh nghiệp Thương mại tư nhân Nhất Trụ để xây dựng Cửa hàng xăng dầu

1. Ngày 20/4/2012, Doanh nghiệp Thương mại tư nhân Nhất Trụ nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Hồ sơ gồm:

- Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Giấy chứng nhận đã được cấp số Sê ri BC 571057, số vào sổ CH 17504 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/02/2011 mang tên ông Nguyễn Văn N3. Ngày 03/11/2011, ông Nguyễn Văn N3 đã đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Doanh nghiệp thương mại tư nhân Nhất Trụ;
- Giấy chứng nhận đã được cấp số Sê ri BC 586064, số vào sổ CH 18120 do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 08/8/2011 mang tên bà Vũ Thị T5. Ngày 03/11/2011, bà Vũ Thị T5 đã đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Doanh nghiệp thương mại tư nhân Nhất Trụ;
- Văn bản số 511/SXD-KTQH ngày 12/8/2010 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận quy hoạch khu đất xây dựng cửa hàng xăng dầu của Doanh nghiệp thương mại tư nhân Nhất Trụ (Diện tích quy hoạch là 900,0 m<sup>2</sup>).
- Đơn đăng ký biến động của Doanh nghiệp thương mại tư nhân Nhất Trụ tỉnh Điện Biên thực hiện đăng ký biến động chuyển đổi mục đích sử dụng đất 327,0 m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 29 và 50,0 m<sup>2</sup> đất ở tại thửa số 02 tờ bản đồ số 29 sang đất sản xuất kinh doanh (xây dựng cửa hàng bán xăng dầu);
- Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của UBND tỉnh Điện Biên về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh để xây dựng cửa hàng xăng dầu. Diện tích là 523,0 m<sup>2</sup>.
- Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 16/01/2012.
- Hồ sơ hoàn công do Công ty tư vấn xây dựng TKC lập.

2. Kết quả thẩm định:

a) Hồ sơ: Đầy đủ và hợp lệ theo quy định tại Khoản 1 Điều 21 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 và khoản 1 Điều 26 Thông tư số 17/2009/TT/BTNMT ngày 21/10/2009.

b) Về điều kiện cấp Giấy chứng nhận: Đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận căn cứ theo khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ và Khoản 2 Điều 26 Thông tư số 17/2009/TT/BTNMT ngày 21/10/2009. Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận số BB 325390 số vào sổ CT 00776 ngày 8/5/2012 mang tên Doanh nghiệp tư nhân Nhất Trụ:

- Diện tích: 900,0 m<sup>2</sup>;
- Mục đích sử dụng: Xây dựng cửa hàng xăng dầu;
- Thời hạn: Diện tích 323,0 m<sup>2</sup> đến ngày 30/12/2017; Diện tích 200,0 m<sup>2</sup> đến ngày 21/9/2030; Diện tích 377,0 m<sup>2</sup> Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do nhận góp vốn quyền sử dụng đất;
- Nhà ở: -/-
- Công trình xây dựng: Cửa hàng xăng dầu: Diện tích xây dựng = diện tích sàn 184.0 m<sup>2</sup>. Kết cấu tường gạch, mái tôn và nhựa, số tầng 1, năm hoàn thành 2011
- Rừng sản xuất là rừng trồng :-/-
- Cây lâu năm: -/-

**III-** Đối với hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận từ Doanh nghiệp tư nhân Nhất Trụ tỉnh Điện Biên sang Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên

Doanh nghiệp tư nhân Nhất Trụ tỉnh Điện Biên đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận do thay đổi tên, thay đổi thông tin về pháp nhân, thân nhân, địa chỉ tại tổ 11, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

1. Hồ sơ gồm có:
  - Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Mẫu 10/ĐK)
  - Giấy chứng nhận đã được cấp số Sê ri BB 325390, số vào sổ CT00776 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 08/5/2012;
  - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 5600205135 của Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Điện Biên cấp ngày 24/7/2017.
  - Thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 12/3/2012.

2. Kết quả thẩm định:

a) Hồ sơ: Đầy đủ và hợp lệ theo quy định tại Khoản 1 Điều 19 Thông tư số 02/2015/TT- BTNMT ngày 21/7/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn một số điều của Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định 44/2014/NĐ-CP và Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT- BTNMT.

b) Về điều kiện cấp Giấy: Đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận căn cứ theo điểm k, khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính. Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận số CE 215967 số vào sổ CT 00776 ngày 26/7/2017 mang tên Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc:

- Diện tích: 900,0 m<sup>2</sup>;
- Mục đích sử dụng: Đất công trình năng lượng (Xây dựng cửa hàng xăng dầu);
- Thời hạn: Diện tích 323,0 m<sup>2</sup> đến ngày 30/12/2017; Diện tích 200,0 m<sup>2</sup> đến ngày 21/9/2030; Diện tích 377,0 m<sup>2</sup> Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do nhận góp vốn quyền sử dụng đất;
- Nhà ở: -/-
- Công trình xây dựng: Cửa hàng xăng dầu: Diện tích xây dựng = diện tích sàn 184.0 m<sup>2</sup>. Kết cấu tường gạch, mái tôn và nhựa, số tầng 1, năm hoàn thành 2011
- Rừng sản xuất là rừng trồng :-/-
- Cây lâu năm: -/-

**IV- Đối với hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận do thay đổi thời hạn sử dụng và nguồn gốc sử dụng đất**

Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên đề nghị cấp đổi 01 Giấy chứng nhận do thay đổi thời hạn sử dụng và nguồn gốc sử dụng đất từ nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ dân phố 11, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

1. Hồ sơ gồm có:

- Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Mẫu 10/ĐK)
- Giấy chứng nhận đã được cấp số Sê ri BC 571057, số vào sổ CH17504 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/02/2011;
- Giấy chứng nhận đã được cấp số Sê ri BC 586064, số vào sổ CH 18120 do UBND thành phố Đ cấp ngày 08/08/2011;
- Giấy chứng nhận đã được cấp số Sê ri CE 215967, số vào sổ CT00776 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 26/7/2017;
- Quyết định số 404/QĐ-UBND ngày 12/05/2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc cho phép Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh



Điện Biên được gia hạn quyền sử dụng đất tại tổ 11, phường Thanh Trường, thành phố Đ , tỉnh Điện Biên;

- Hợp đồng thuê đất số 128/HĐTD ngày 30/5/2018;

- Văn bản hủy hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N3 và vợ là bà Vũ Thị H2 với Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên ngày 02/3/2018 do Phòng Công chứng số 1 Chứng nhận

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 449/2018. Quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 02/03/2018;

- Văn bản hủy hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị T5 và chồng là ông Vũ Ngọc K2 với Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên ngày 02/3/2018 do Phòng Công chứng số 1 Chứng nhận

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 448/2018. Quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 02/03/2018;

- Biên lai thuê số 0020570 và biên lai thu tiền lệ phí trước bạ số 0017542 ngày 24/05/2018. Biên lai thuê số 0020577 và biên lai thu tiền lệ phí trước bạ số 0017751 ngày 25/05/2018;

- Giấy nộp tiền thuê đất một lần vào ngân sách nhà nước số CT 0000735 ngày 28/05/2018.

## 2. Kết quả thẩm định:

a) Hồ sơ: Đầy đủ và hợp lệ theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT- BTNMT ngày 15/05/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

b) Về điều kiện cấp Giấy: Đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận căn cứ theo điểm k, khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính. Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận số CE 642992 số vào sổ CT 01314 ngày 07/6/2018:

- Diện tích: 905,0 m<sup>2</sup>;

- Mục đích sử dụng: Diện tích 523,0 m<sup>2</sup> đất công trình năng lượng (Xây dựng cửa hàng xăng dầu); diện tích 382,0 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị.

- Thời hạn: Diện tích 523,0 m<sup>2</sup> đến 21/09/2030; Diện tích 382,0 m<sup>2</sup> Lâu dài.

- Nguồn gốc sử dụng: Diện tích 323,0 m<sup>2</sup> Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Diện tích 582,0 m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Nhà ở: -/-

- Công trình xây dựng: Cửa hàng xăng dầu: Diện tích xây dựng = diện tích sàn 184.0 m<sup>2</sup>. Kết cấu tường gạch, mái tôn và nhựa, số tầng 1, năm hoàn thành 2011

- Rừng sản xuất là rừng trồng :-/-

- Cây lâu năm: -/-

Trên cơ sở Giấy chứng nhận cấp lần đầu do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp cho ông Nguyễn Văn N3 (*Giấy chứng nhận số Sê ri BC 571057, số vào sổ CH 17504 do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 15/02/2011*), bà Vũ Thị Thảo (*Giấy chứng nhận số Sê ri BC 586064, số vào sổ CH 18120 do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 08/8/2011*); Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện xác nhận đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho Doanh nghiệp thương mại tư nhân Nhất Trụ tỉnh Điện Biên, cấp đổi Giấy chứng nhận cho Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên theo đúng trình tự thủ tục quy định. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên do Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện không liên quan đến Giấy chứng nhận do UBND huyện Điện Biên cấp và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND huyện Điện Biên xác nhận trước đó. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1 về việc hủy Giấy chứng nhận số CE 642992 số vào sổ CT 01314 ngày 07/6/2018 đã cấp cho Công ty TNHH Minh Phúc tỉnh Điện Biên.

Đối với việc năm 2002, ông Nguyễn Văn N3 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hải L1 một phần thửa đất nhưng đến năm 2011, ông N3 lại thực hiện kê khai đề nghị UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp đổi lại Giấy chứng nhận, trong đó có cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà L1. Do vậy, GCN QSDĐ số sê ri BC 571057, số vào sổ CH 17504 được UBND thành phố cấp ngày 15/02/2011 cho ông Nguyễn Văn N3 có hiện tượng vi phạm pháp luật.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn N3 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Minh Phúc tỉnh Điện Biên vì vậy căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên không xem xét thu hồi lại Giấy chứng nhận số CE 642992 số vào sổ CT 01314 ngày 07/6/2018 đã cấp cho Công ty TNHH Minh Phúc tỉnh Điện Biên.

Đối với hành vi kê khai không đúng tại hồ sơ cấp đổi GCN QSDĐ số sê ri BC 571057, số vào sổ CH 17504 được UBND thành phố cấp ngày 15/02/2011 cho ông Nguyễn Văn N3, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xem xét xử L1 theo quy định tại Điều 206 Luật Đất đai năm 2013.

Đối với nội dung bà L1 đã được ông N3 chuyển quyền sử dụng đất, nay ông Nguyễn Văn N3 tiếp tục thực hiện kê khai đề nghị UBND thành phố cấp đổi lại Giấy chứng nhận (bao gồm cả diện tích đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hải L1) và tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH

Minh Phúc tỉnh Điện Biên là vụ việc tranh chấp quyền lợi giữa ông Nguyễn Văn N3 và bà Nguyễn Thị Hải L1. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xem xét xử L1 theo quy định về tranh chấp dân sự.

***Tại văn bản số: 1147/UBND-VP ngày 10/8/2020, Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ tỉnh Điện Biên trình bày:***

Thẩm quyền cấp GCN QSDĐ cho tổ chức không thuộc UBND thành phố do đó UBND thành phố không có tài liệu cung cấp cho việc nêu ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện.

Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ địa chính đo đạc năm 2010, bà Nguyễn Thị Hải L1, ông Nguyễn Hữu L2 được quy chủ sử dụng thửa đất số 03, tờ bản đồ 29. Đối chiếu với hồ sơ địa chính năm 1995 thì thửa đất số 03, tờ bản đồ 29 đo đạc năm 2010 là một phần thửa đất số 212, tờ bản đồ 265-Đ-II đã được UBND huyện Điện Biên cấp GCN QSDĐ cho ông Nguyễn Văn N3, số 00064/QSDĐ ngày 30/12/1997, diện tích 400 m<sup>2</sup> đất ở và 1177 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Sau đó đến năm 2011, ông N3 đăng ký cấp đổi GCN QSDĐ và được UBND thành phố cấp đổi GCN QSDĐ số CH17504 ngày 15/2/2011 diện tích 332 m<sup>2</sup> đất ở và 1177 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác. (diện tích đất ở giảm do thu hồi để xây dựng nâng cấp cải tạo Quốc lộ 12).

Việc ông N3 và bà L1 chuyển nhượng 160 m<sup>2</sup> thửa đất số 212, tờ bản đồ 265-Đ-II cho nhau năm 2003 đã thực hiện đăng ký vào sổ địa chính hay chưa, UBND thành phố không có tài liệu cung cấp để trả lời do thời điểm chuyển nhượng, thửa đất trên thuộc địa giới hành chính huyện Điện Biên. Vì vậy, UBND thành phố Đ đề nghị Tòa án liên hệ với UBND huyện Điện Biên để được phúc đáp.

***Tại văn bản số 08/CV-NHCTĐB.16 ngày 26/02/2020 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Cổ phần Công thương Việt Nam trình bày:***

Hiện tại, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CE 642992, sổ vào sổ cấp GCN: CT01314 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp ngày 07/6/2018 cho Công ty Minh Phúc đang là tài sản thế chấp của Công ty Minh Phúc thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Minh Phúc theo Hợp đồng thế chấp số 68/2018/HĐBĐ/NHCT184 ký kết ngày 10/6/2018, được công chứng tại phòng Công chứng số 01 tỉnh Điện Biên, số công chứng: 1453/2018. Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐTCQSDĐ.

Tài sản nói trên đã được Ngân hàng và Công ty Minh Phúc thực hiện ký kết theo đúng quy định của pháp luật, được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 20/6/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Điện Biên. Thời điểm ký kết hợp đồng, tài sản thế chấp không có tranh chấp, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản của Công ty Minh Phúc được cấp hợp lệ, hợp pháp theo quy định pháp luật.

Thời điểm nhận tài sản thế chấp nói trên, Ngân hàng không biết và không thể biết tài sản trên có tranh chấp, do đó bên Ngân hàng là bên nhận đảm

bảo ngay tình, đề nghị Tòa án khi thụ lý xem xét bảo vệ quyền lợi chính đáng hợp pháp của Ngân hàng theo quy định pháp luật.

***Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 15/3/2020 và tại phiên tòa, đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên là anh Lương Ngọc T3 trình bày:***

Ngày 20/8/2020, anh T3 mua lại toàn bộ cổ phần thuộc Công ty TNHH Minh Phúc tỉnh Điện Biên từ người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Tiến T6 và Phạm Văn L3 với số tiền 11.375.000.000 đồng (Mười một tỷ ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng), trong đó dư nợ của Ngân hàng là 8.700.000.000 đồng (Tám tỷ bảy trăm triệu đồng) và trả cho anh Phạm Văn L3, Nguyễn Tiến T6 là 2.675.000.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng) là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, vì lúc đó giấy chứng nhận GCN QSDĐ mang tên Công ty TNHH Minh Phúc đang được thế chấp là tài sản đảm bảo tại Ngân hàng Viettinbank Điện Biên và không có vướng mắc vào cơ sở pháp lý với cá nhân và tổ chức nào khác.

Gia đình bà Nguyễn Thị Hải L1, cụ thể là ông Nguyễn Văn N3, bà Vũ Thị H2, bà Nguyễn Thị Hải L1, ông Nguyễn Hữu L2 đã vay tiền anh T3 số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) để trả cho ông Phạm Văn L3, Nguyễn Tiến T6, với điều kiện là anh T3 đứng tên là chủ công ty Minh Phúc. Vậy mà bây giờ bà L1 lại có hành vi gian dối nhằm chiếm đoạt trái phép tài sản của anh T3 và không trả tiền cho anh.

Ông Nguyễn Văn N3 đã chuyển nhượng số diện tích đất trên cho ông Phạm Văn L3 theo đúng quy định của pháp luật vì thế mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Công ty Minh Phúc đã được cấp đúng quy định pháp luật và đã được thế chấp tại Ngân hàng Viettinbank đúng quy định. Do đó, việc chuyển nhượng phần đất trên từ ông N3 cho bà L1 là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, anh T3 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà L1.

Vợ chồng bà L1, ông L2 đang ở trên diện tích đất của Công ty Minh Phúc là trái phép và trái quy định của pháp luật. Yêu cầu gia đình bà L1 rời khỏi ranh giới đất của công ty Minh Phúc và trả lại diện tích đất đã chiếm dụng trái phép của công ty Minh Phúc.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử, anh T3 có đơn đề nghị ngày 03/9/2020 rút toàn bộ yêu cầu: buộc gia đình chị L2 rời khỏi ranh giới đất của công ty Minh Phúc và trả lại diện tích đất đã chiếm dụng trái phép của công ty Minh Phúc.

***Tại bản tự khai ngày 25/5/2020 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Hữu L2 trình bày:***

Anh L2 là chồng của chị Nguyễn Thị Hải L1, là con rể của ông Nguyễn Văn N3, bà Vũ Thị H2. Năm 2009, anh L2 nhờ bố vợ là ông N3 đăng ký thành lập Doanh nghiệp tư nhân Nhất Trụ tỉnh Điện Biên do ông N3 làm Chủ doanh nghiệp nhưng thực chất việc xây dựng cây xăng và chỉ đạo điều hành kinh

doanh đều do anh L2 thực hiện. Các thủ tục về Đăng ký kinh doanh, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn chỉ là người ký giấy tờ, anh L2 là người dự thảo văn bản và hoàn thiện thủ tục tại cơ quan nhà nước.

Năm 2010, anh L2 giúp ông N3 làm thủ tục cấp đổi Giấy CNQSDĐ đất từ huyện Điện Biên sang thành phố Đ (do thành phố Đ mở rộng địa giới hành chính), anh L2 không thấy ông N3 và chị L1 nói gì về việc ông N3 đã chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông N3 cho chị L1 và hai em rể là Nguyễn Ngọc P, Nguyễn Ngọc H3. Do không biết rõ thủ tục thế nào nên anh L2 có nhờ cán bộ địa chính phường TTường xử lý thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn N3 (bao gồm cả phần đất đã cho L1, P, H3), đến khi nhận được Giấy CNQSDĐ đất số BC 571057, số vào sổ CH 17504 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/02/2011 thì anh L2 đưa lại cho ông N3. Sau khi nhận GCN QSDĐ mới, ông N3 không khởi kiện cũng không có ý kiến, khiếu nại gì.

T1 bộ hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp tư nhân Nhất Trụ sau này là Công ty Minh Phúc đều do anh L2 chỉ đạo, điều hành. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh do anh L2 hưởng; tài sản của doanh nghiệp là của anh L2.

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, anh L2 đã nhờ qua nhiều người đứng tên, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp nên hiện nay đã chuyển đổi thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên do anh Lương Ngọc T3 là giám đốc, quyền sử dụng đất của ông N3 nay đã chuyển nhượng cho Công ty Minh Phúc và là tài sản của Công ty Minh Phúc, đồng thời là tài sản thế chấp cho khoản nợ vay tại Ngân hàng.

Do số nợ tại Ngân hàng đã chuyển thành nợ quá hạn nên Ngân hàng thông báo thu hồi phát mại tài sản (là đất và tài sản trên đất của công ty). Khi ngân hàng và anh T3 lên đo đạc cửa hàng để thu hồi nợ, vợ anh L2 xem xét lại các giấy tờ ông N3 chuyển nhượng cho chị L1 năm 2003 thì mới phát hiện ra phần đất mà ông N3 cho chị L1 hoàn T1 nằm trong phần đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho Công ty Minh Phúc. Vì vậy, chị L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên: Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đất số CE 642992 ngày 07/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên. Anh L2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị L1 vì Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy CNQSDĐ đất trên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích về tài sản riêng của vợ anh L2.

***Tại bản tự khai ngày 25/5/2020, Biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N3 trình bày***

Gia đình ông N3 có tổng diện tích đất theo GCN QSDĐ do UBND huyện Điện Biên cấp năm 1997 là 2665 m<sup>2</sup> (gồm 400 m<sup>2</sup> đất thổ cư, 1.775 m<sup>2</sup> đất vườn và 1.088 m<sup>2</sup> đất ruộng). Thực tế phần đất gia đình sử dụng lớn hơn diện tích được cấp do gia đình ông N3 ở gần kênh nổi, trước đây quy hoạch hành lang nương là 10 m, sau đó quy hoạch nương còn 2,5 m. Phần dôi dư của kênh hành lang nương gia đình ông Nguyễn vẫn sử dụng ổn định từ khi

cấp Sổ đỏ cho đến nay. Cụ thể diện tích thực tế của gia đình (trừ đất ruộng) là bao nhiêu ông N3 không rõ vì chưa đo đạc lần nào.

Trong quá trình sử dụng, năm 2003, ông N3 có cho các con là chị Nguyễn Thị Hải L1, anh Nguyễn Ngọc P, anh Nguyễn Ngọc H3 mỗi con 160 m<sup>2</sup> (100m<sup>2</sup> đất ở, 60 m<sup>2</sup> đất vườn). Đất con L1 có vị trí nằm giữa đất con H3, con P. Lúc cho các con, ông N3 làm Hợp đồng chuyển nhượng, không đo đạc, xác định ranh giới từng thửa đất. Gia đình và địa chính xã cũng không tiến hành cắm mốc giới và đo đạc. Do đó phần đất bám mặt đường và chiều dài từng thửa đất cho các con không xác định được. Ông N3 đã lên chi cục thuế huyện Điện Biên làm thủ tục nộp thuế trước bạ, nộp phí, lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục đăng ký vào sổ địa chính do cán bộ lúc đó nói giấy tờ của ông N3 tương đương với sổ đỏ rồi, không phải làm nữa. Là cán bộ nào nói, người đó hiện giờ ở đâu, còn sống hay đã chết, do đã lâu nên ông Nguyễn không nhớ.

Năm 2009, ông Nguyễn thành lập Doanh nghiệp Thương mại tư nhân Nhất Trụ. Thủ tục thành lập doanh nghiệp do anh L2 đi làm, ông N3 chỉ làm chủ doanh nghiệp trên danh nghĩa. Việc xây dựng cây xăng, kinh doanh xăng dầu do vợ chồng L1, L2 điều hành. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh do vợ chồng L1, L2 hưởng.

Năm 2010, Nhà nước thu hồi 68 m<sup>2</sup> đất thổ cư nên diện tích đất thổ cư còn lại của gia đình là 332 m<sup>2</sup>. Diện tích thu hồi chạy dài hết mặt đường của gia đình.

Năm 2011, ông N3 được UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp đổi GCN QSDĐ, tổng diện tích 1.509 m<sup>2</sup> (đất ở 332 m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm 1.777 m<sup>2</sup>). Thủ tục cấp đổi GCN QSDĐ do con rể ông là anh L2 trực tiếp đi làm tại cơ quan có thẩm quyền, ông chỉ ký các giấy tờ con rể đưa cho nên ông cũng không biết phần đất xin cấp đổi bao gồm cả phần đất đã cho các con. Thực chất, việc cho đất chỉ bố mẹ và các con biết với nhau, con rể L2 không biết việc này. Khi anh L2 thay ông N3 đi làm thủ tục cấp đổi GCN QSDĐ, ông N3 cũng không nói cho anh L2 biết về việc trước đó năm 2003 ông đã cho các con đất.

Các thủ tục góp vốn quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng góp vốn để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Minh Phúc, ông N3 chỉ ký giấy tờ, anh L2 là người thực hiện. Mặc dù, làm thủ tục chuyển nhượng đất cho các con nhưng thực tế ông N3 vẫn là người sử dụng đất. Bản thân ông N3 do tin tưởng con gái và con rể nên đã giao T1 bộ giấy tờ và ký xác nhận vào văn bản mà không kiểm tra lại nên đã không biết mọi thủ tục cấp GCN QSDĐ từ năm 2009 đến nay đều có bao gồm cả phần đất đã cho các con từ năm 2003.

Nay chị L1 yêu cầu hủy GCN QSDĐ của công ty Minh Phúc, ông N3 đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

***Tại bản tự khai ngày 25/5/2020, Biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị H2 trình bày:***

Bà H2 và vợ của ông Nguyễn Văn N3. Bà hoàn toàn nhất trí như ý kiến của ông N3 trong biên bản lấy lời khai của ông N3 ngày 04/6/2020.

Năm 2003, vợ chồng bà thống nhất chia cho các con đất, mỗi con 160 m<sup>2</sup> (100m<sup>2</sup> đất ở, 60 m<sup>2</sup> đất vườn) có vị trí tiếp giáp đường Quốc lộ 12. Mọi thủ tục giấy tờ chuyển nhượng, tặng cho các con đều do ông N3 xử lý. Bà H2 nhất trí và không có ý kiến.

Các thủ tục xin cấp GCN QSD, góp vốn vào Doanh nghiệp tư nhân Nhất Trụ, chuyển nhượng cho Công ty Minh Phúc đều do ông N3 và vợ chồng Hải L1 thực hiện. Bà H2 không ký vào các thủ tục này nhưng bà hoàn toàn đồng ý, không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị L1, bà H2 đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

***Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị T5 trình bày:***

Bà T5 là di ruột của chị L1 và là em gái của bà Vũ Thị H2. Năm 2011, do muốn tạo điều kiện cho các cháu làm ăn kinh doanh nên vợ chồng bà T5 cho vợ chồng L1, L2 thuê mảnh đất tại tổ dân phố 11(nay là tổ 9) phường Thanh Trường, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Để hợp lý hóa, vợ chồng L1 L2 có nói với bà T5 phải làm hợp đồng góp vốn vào Doanh nghiệp thương mại tư nhân Nhất Trụ nên vợ chồng bà tin tưởng nghe theo. Tài sản góp vốn vào doanh nghiệp là quyền sử dụng đất số BC 586064, sổ vào sổ cấp GCN: CH181120/QSDĐ do UBND thành phố cấp ngày 08/8/2011, thửa đất số 06, tờ bản đồ 29 (xây dựng năm 2010), diện tích 277 m<sup>2</sup> (gồm 50 m<sup>2</sup> đất ở đô thị, 227 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác) mang tên bà Vũ Thị T5. Nguồn gốc đất là do bố mẹ để lại cho bà T5 có vị trí: phía đông giáp quốc lộ 12, phía bắc giáp đất bà H2 (N3), phía Nam giáp đất nhà bà T7 (H4), phía tây cạnh dòng suối nhỏ.

Đến tháng 3/2018, do làm ăn không thuận lợi, vợ chồng L1 L2 tư vấn lập văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng góp vốn năm 2011 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực chất, vợ chồng bà T5 chỉ biết chuyển nhượng (bán) đất cho vợ chồng L1, L2 còn trên giấy tờ là chuyển nhượng cho Công ty Minh Phúc chỉ để hợp lý hóa. Các giấy tờ vợ chồng bà T5 ký là do anh L2 dự thảo và trực tiếp thực hiện, do tin tưởng các cháu nên vợ chồng bà không kiểm tra trước khi ký tên. Nay bà không có ý kiến hay khiếu nại gì.

Hiện nay, phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng L1 L2 (trên danh nghĩa chuyển nhượng cho Công ty Minh Phúc) đang do vợ chồng cháu L1 quản lý. Trên đất là cửa hàng tạp hóa ngay cạnh cây xăng của Doanh nghiệp thương mại tư nhân Nhất Trụ tại địa chỉ số nhà 78, tổ 09, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Việc vợ chồng ông N3 cho các con đất năm 2003, bà T5 không biết. Đến nay, vợ chồng L1 L2 vẫn nợ vợ chồng bà tiền bán đất. Nay chị L1 yêu cầu hủy GCN QSDĐ của công ty Minh Phúc, bà T5 đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

***Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Ngọc K2 trình bày:***

Ông K2 là chồng của bà Vũ Thị T5. Ông K2 có lời khai thống nhất với ý kiến của bà T5. Đối với yêu cầu của chị L1 về việc hủy GCN QSDĐ của công ty Minh Phúc, ông K2 đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

***Tại Bản tự khai ngày 08/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Ngọc P trình bày:*** Anh P em trai của chị Nguyễn Thị Hải L1 (là con trai của ông Nguyễn Văn N3).

Năm 2003, anh P nhận tặng cho từ ông N3 160m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 100m<sup>2</sup>; đất vườn là 60m<sup>2</sup>) tại đội 14, xã T, huyện Đ, tỉnh Lai Châu (nay địa chỉ thửa đất là tổ dân phố 9, phường T, thành phố Đ). Việc cho tặng được hợp lý hóa bằng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được UBND huyện Điện Biên chứng thực. Việc chuyển nhượng đất mới chỉ được thực hiện trên giấy tờ chứ chưa xác định cho anh P trên thực địa, ông N3 cũng chưa bàn giao đất cho anh P.

Cũng năm 2003, ông N3 còn làm thủ tục tặng cho chị Nguyễn Thị Hải L1 và em Nguyễn Ngọc H3 mỗi người 160m<sup>2</sup> (100m<sup>2</sup> đất ở và 60m<sup>2</sup> đất vườn). Vị trí đất như thế nào anh P không rõ.

Năm 2010, anh rể anh P là anh Nguyễn Hữu L2 (chồng của chị L1) xây dựng cửa hàng xăng dầu trên cả phần đất mà ông Nguyễn cho anh P. Anh P nghĩ đó là tài sản của gia đình và cũng vì muốn tạo điều kiện cho anh chị kinh doanh nên anh P không phản đối.

Nay chị L1 yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận QSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho công ty Minh Phúc, anh P đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Tại bản tự khai ngày 08/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Ngọc H3 trình bày:*** Anh H3 là em trai của chị Nguyễn Thị Hải L1 (là con trai của ông Nguyễn Văn N3). Anh H3 thống nhất như lời trình bày của anh P. Đối với yêu cầu của chị L1 đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho công ty Minh Phúc, anh Hoàng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Tại văn bản số 84/UBND ngày 21/7/2002 Ủy ban nhân dân phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên có ý kiến:***

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N3 và bà Nguyễn Thị Hải L1 được thực hiện tại UBND xã T, huyện Đ năm 2003, tại thửa đất số 212, tờ bản đồ 165-Đ-II, sổ mục kê được bàn giao và lưu trữ tại UBND phường T thể hiện: thửa đất số 212, tờ bản đồ 165-Đ-II mang tên ông Nguyễn Văn N3 tổng diện tích 2.968 m<sup>2</sup> thể hiện mục đích sử dụng đất thổ cư và đất lưu không 1.391 (bà L1 chưa thực hiện đăng ký vào sổ địa chính). Ngoài ra, UBND phường T còn cung cấp tài liệu chứng cứ theo đề nghị của Tòa.



***Tại văn bản 1432/UBND-TNMT ngày 01/9/2020, Ủy ban nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên có ý kiến:***

Trường hợp ông Nguyễn Văn N3 tặng cho con gái Nguyễn Thị Hải L1 160 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 212, tờ bản đồ 165-Đ-II tại địa chỉ đội 14, xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên chưa được chỉnh lý trong sổ địa chính. Ngoài ra, UBND huyện Đ còn cung cấp tài liệu chứng cứ theo đề nghị của Tòa.

***Đối với Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên:*** Ngày 17/8/2020, Tòa án đã ban hành Công văn số 07/2020/CV-TA về việc phối hợp cung cấp tài liệu chứng cứ, trong đó có nội dung đề nghị làm rõ việc ông N3 tặng cho con gái Nguyễn Thị Hải L1 160 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 212, tờ bản đồ 165-Đ-II tại địa chỉ đội 14, xã T, huyện Đ đã được chỉnh lý trong sổ địa chính hay chưa. UBND xã T đã nhận được Công văn trên (có báo phát nhận ngày 20/8/2020) nhưng không có trả lời bằng văn bản cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào các tài liệu hiện có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

***\*Tại phiên tòa sơ thẩm:***

Người khởi kiện chị Nguyễn Thị Hải L1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện không sửa đổi, bổ sung gì.

Anh Nguyễn Hữu L2 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị L1 và không bổ sung yêu cầu độc lập nào.

Anh Lương Ngọc T3 không nhất trí với yêu cầu của chị L1, đề nghị Tòa án không chấp nhận hủy GCN QSDĐ của công ty Minh Phúc. Đối với yêu cầu buộc gia đình chị L1 rời khỏi ranh giới đất của công ty Minh Phúc và trả lại diện tích đất đã chiếm dụng trái phép của công ty Minh Phúc, nay anh T3 xin rút lại toàn bộ yêu cầu này. Anh không bổ sung yêu cầu độc lập nào.

Anh Nguyễn Ngọc Đ không nhất trí với yêu cầu của chị L1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và không bổ sung yêu cầu độc lập nào.

***Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện – luật sư Đào Hồng N1 trình bày:***

Ông N1 đề nghị Tòa án hủy GCN QSDĐ của công ty Minh Phúc vì cấp không đúng đối tượng, trình tự thủ tục có những vi phạm nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Hải L1. Tại phiên tòa, luật sư T1, luật sư N1 và anh L2 đều đề nghị HĐXX triệu tập Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia phiên tòa để đảm bảo phiên tòa được khách quan. Ngoài ra, ông N1 hai lần đề nghị tạm ngừng phiên tòa với lý do: thu thập tài liệu chứng cứ, thu thập quan điểm của UBND thành phố, thu thập để làm rõ sai phạm của UBND thành phố Điện Biên Phủ cũng như trách nhiệm của UBND thành phố Điện Biên Phủ đến đâu trong trường hợp cấp đổi GCN số 171057 vào năm 2011 cho ông Nguyễn Văn N3; xác định rõ phần đất 41,5 m<sup>2</sup> Nhà nước thu hồi của anh L2 chị L1 có nằm trong đất của công ty Minh Phúc hay không.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện - ông Nguyễn Đức T1 trình bày:** Ông T1 thống nhất với trình bày và quan điểm của luật sư N1. Tại phiên tòa, luật sư T1 đề nghị phía Ngân hàng cung các tài liệu chứng cứ về quy trình thẩm định tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Minh Phúc tại Ngân hàng.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:**

**\* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và HĐXX và các đương sự, người tham gia tố tụng khác**

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Mọi người đã tuân thủ đầy đủ, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tố tụng từ khi thụ L1 vụ án, tổ chức đối thoại, ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đến tại phiên tòa sơ thẩm theo đúng quy định của Luật TTHC 2015.

- Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng khác:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và người đại diện cho họ đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

**\* Quan điểm giải quyết vụ án**

Đề nghị HĐXX căn cứ điểm a khoản 2 điều 193 LTTHC 2015: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hải L1.

Về án phí: Áp dụng Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án. Bà L1 phải nộp án phí 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện không thay đổi, bổ sung nội dung khởi kiện nêu. Kèm theo đơn khởi kiện, người khởi kiện cung cấp cho Tòa án: Bản sao quyết định hành chính bị khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác có liên quan.

Trong vụ án, không có chứng cứ nào thuộc trường hợp không được công khai theo quy định tại Điều 96 Luật tố tụng Hành chính.

Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện vẫn giữ nguyên các quyết định hành chính bị kiện.

Hôm nay, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật Hội đồng xét xử thấy rằng:

## **[1] Về tố tụng:**

Ngày 07/6/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CE 642992 số vào sổ CT 01314 mang tên Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30 của Luật tố tụng hành chính; khoản 16 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013.

Tháng 01/2019, chị L1 mới biết Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Minh Phúc chồng lên toàn bộ phần đất bố chị đã chuyển nhượng cho chị từ năm 2003. Giấy chứng nhận QSDĐ này đã tác động đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị L1 nên chị L1 có quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 115 của Luật tố tụng hành chính. Ngày 23/01/2019, chị L1 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án tỉnh Điện Biên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 642992 ngày 07/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty Minh Phúc. Ngày 01/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính do chị L1 rút đơn khởi kiện. Đến ngày 04/02/2020, chị Lý khởi kiện lại vụ án hành chính đến Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên. Việc khởi kiện được thực hiện trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật tố tụng hành chính.

Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên đã thụ lý và đưa ra giải quyết vụ án hành chính là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Đăng N2, ông Nguyễn Văn N3, bà Vũ Thị H2, ông Vũ Ngọc K2, bà Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Ngọc P, anh Nguyễn Ngọc H3, ông Ngô Đại H1, ông Nguyễn Tuấn A được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các ông, bà có tên trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 157 của Luật tố tụng hành chính.

## **[2] Về nội dung:**

***[2.1.] Xét tính hợp pháp và có căn cứ về hình thức, nội dung của Giấy chứng nhận số CE 642992 số vào sổ CT 01314 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp ngày 07/6/2018 mang tên Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên.***

### ***[2.1.1.] Tính hợp pháp và có căn cứ về hình thức:***

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 642992 số vào sổ cấp GCN QSDĐ CT 01314 ngày 07/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty Minh Phúc đúng quy định tại khoản 1 Điều 97, khoản 1 Điều 102 Luật Đất đai năm 2013, phù hợp với quy định tại Điều 3, Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 14, Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày

19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và mẫu Giấy chứng nhận ban hành kèm theo Thông tư số 23. Do đó, Giấy CNQSDĐ nêu trên hợp pháp về hình thức.

***[2.1.2.] Tính hợp pháp và có căn cứ về nội dung:***

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 642992 số vào sổ cấp GCN QSDĐ CT 01314 ngày 07/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty Minh Phúc: diện tích 905,0 m<sup>2</sup> đất công trình năng lượng (xây dựng cửa hàng xăng dầu), thửa đất số 49, tờ bản đồ địa chính số 29, địa chỉ tổ 11 (nay là tổ 09), phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Nguồn gốc diện tích 905 m<sup>2</sup> đất trong GCNQSDĐ của công ty Minh Phúc có một phần là do ông bà Nguyễn Văn N3, Vũ Thị H2 và một phần là do ông bà Vũ Ngọc K2, Vũ Thị T5 chuyển nhượng cho Công ty Minh Phúc. Trong đó, phần đất do ông K2, bà T5 đã chuyển nhượng cho Công ty, ông bà không có yêu cầu gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với diện tích đất do ông bà N3 H2 chuyển nhượng cho công ty Minh Phúc có nguồn gốc là đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn N3 được UBND huyện Điện Biên cấp GCN QSDĐ số 00064/QSDĐ ngày 30/12/1997 với tổng diện tích 2.665 m<sup>2</sup> (trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất ở, 1.777m<sup>2</sup> đất vườn tạp và 1.088 m<sup>2</sup> đất trồng lúa hai vụ) tại địa chỉ đội 14, xã T, huyện Đ, tỉnh Lai Châu (nay là tổ dân phố 09, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên).

Chị L1 cho rằng 160 m<sup>2</sup> đất bố chị chuyển nhượng cho chị năm 2003 là một phần trong GCN QSDĐ số 00064/QSDĐ do UBND huyện Điện Biên cấp ngày 30/12/1997 cho ông Nguyễn Văn N3, nay đã nằm hoàn toàn trong GCN QSDĐ của công ty Minh Phúc. Theo hợp đồng chuyển nhượng số 854/CN ngày 25/10/2003 tại UBND xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. Phần đất chị L1 nhận chuyển nhượng là thửa số 212, tờ bản đồ 265 Đ/II, có phía đông tiếp giáp quốc lộ 12, phía tây giáp ruộng hợp tác xã, phía N2 giáp đất anh P, phía bắc giáp đất anh Hoàng tại địa chỉ đội 14, xã T, huyện Đ, tỉnh Lai Châu (nay là tổ dân phố 09, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên).

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất nêu trên, xác định vị trí, ranh giới và hiện trạng sử dụng đất, có căn cứ khẳng định: phần đất 160 m<sup>2</sup> ông N3 chuyển nhượng cho chị L1 năm 2003 nằm trong GCN QSDĐ của công ty Minh Phúc. Tuy nhiên, tại buổi thẩm định, các bên tự xác định mốc giới, phần diện tích chị L1 chỉ lớn hơn so với diện tích nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn (173,3 m<sup>2</sup>/160 m<sup>2</sup>). Chị Lý xác nhận tại phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và đối thoại ngày 23/7/2020 (BL 525): Chị nhất trí với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Mảnh trích đo địa chính số 87-2020 hệ tọa độ VN-2000, tổ dân phố 9, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên ngày 15/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên. Riêng đối với phần diện tích tăng thêm ngoài thực địa (173,3 m<sup>2</sup>/160m<sup>2</sup>) ở phần đất của chị Lý là do thời gian đã lâu, chị không

còn nhớ, lúc bố cho đất cũng không cắm mốc mà chỉ áng chừng nên kết quả xem xét thẩm định có sai số nhất định. Chị khẳng định, phần đất mà bố chị chuyển nhượng cho chị nằm hoàn toàn trong Giấy chứng nhận QSDĐ của Công ty Minh Phúc.

\* Xét nguồn gốc đất ông bà N3 H2 chuyển nhượng cho công ty Minh Phúc

Đất ông bà N3 H2 chuyển nhượng cho công ty Minh Phúc (332m<sup>2</sup>, 1177 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác) có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích 2.665 m<sup>2</sup> (trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất ở, 1.777m<sup>2</sup> đất vườn tạp và 1.088 m<sup>2</sup> đất trồng lúa hai vụ) tại các thửa 212 tờ bản đồ 265ĐII và thửa 54,93 tờ bản đồ 265ĐIV; được UBND huyện Điện Biên cấp GCN QSDĐ số 00064/QSDĐ ngày 30/12/1997 cho ông Nguyễn Văn N3, tại địa chỉ đội 14, xã T, huyện Đ, tỉnh Lai Châu (nay là tổ dân phố 09, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên).

Năm 2003, ông N3 chuyển nhượng cho con gái là chị L1 160 m<sup>2</sup> đất (100 m<sup>2</sup> đất ở, 60 m<sup>2</sup> đất vườn) tại đội 14, xã T, huyện Đ, tỉnh Lai Châu (nay là thửa đất tại tổ dân phố 09, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên), thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 854/CN ngày 25/10/2003 tại UBND xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. Phần đất chuyển nhượng là thửa số 212, tờ bản đồ 265 Đ/II, có phía đông tiếp giáp quốc lộ 12, phía tây giáp ruộng hợp tác xã, phía N2 giáp đất anh P, phía bắc giáp đất anh H3. Cũng trong năm 2003, ông N3 đã tặng cho hai con trai là anh P và anh H3 mỗi người 160 m<sup>2</sup> đất (100 m<sup>2</sup> đất ở, 60 m<sup>2</sup> đất vườn). Việc tặng cho đất chỉ thực hiện trên giấy tờ mà không đo đạc và xác định ranh giới từng thửa đất, cũng chưa bàn giao đất cho nhau. Ông N3 đã làm thủ tục nộp thuế trước bạ, nộp phí, lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại chi cục thuế huyện Điện Biên.

Tại biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Văn N3 ngày 04/6/2020 (BL 353-357), ông N3 xác nhận ông chưa làm thủ tục đăng ký vào sổ địa chính đối với các phần đất đã chuyển nhượng cho các con L1, P, H3 vào năm 2003. Tại biên bản lấy lời khai của chị L1 ngày 01/6/2020 (BL 305), chị L1 cũng xác nhận việc bố chị chuyển nhượng cho chị 160 m<sup>2</sup> đất năm 2003, chị chưa nhận được sổ đỏ. Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án ban hành quyết định số 03/2020/QĐ-CCTLCC ngày 07/6/2020 (BL 471) yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ đối với UBND thành phố Đ, trong đó có đề nghị UBND thành phố Đ cho biết việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N3 và chị L1 năm 2003 đã thực hiện đăng ký vào sổ địa chính chưa. Tại văn bản phúc đáp số 1147/UBND-TNMT ngày 10/8/2020 (BL 550), UBND thành phố Điện Biên Phủ xác nhận: thời điểm chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N3 và chị L1 năm 2003 thì đất chuyển nhượng thuộc địa giới hành chính của huyện Điện Biên nên UBND thành phố không có tài liệu cung cấp đề nghị liên hệ với UBND huyện Điện Biên để được phúc đáp.

Ngày 17/8/2020, Tòa án có Công văn số 06/2020/CV-TA (BL 573) gửi UBND huyện Điện Biên đề nghị phối hợp cung cấp tài liệu chứng cứ cũng như

làm rõ nội dung: việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N3 và chị L1 năm 2003 đã thực hiện đăng ký vào sổ địa chính chưa. Tại văn bản số 1432/UBND-TNMT ngày 01/9/2020 (BL 617) UBND huyện Điện Biên đã xác nhận: Trường hợp của ông Nguyễn Văn N3 tặng cho con gái là Nguyễn Thị Hải L1, 160 m<sup>2</sup> tại thửa số 212, tờ bản đồ 265-đ-II, địa chỉ thửa đất tại đội 14, xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên **chưa được chỉnh lý trong sổ địa chính**. Đồng thời, Tòa án còn ban hành Quyết định số 04/2020/QĐ-CCTLCC ngày 07/6/2020 (BL 473) yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ đối với UBND phường T, thành phố Đ (BL 473) và UBND xã T, huyện Đ (BL 576) để làm rõ nội dung trên. Tại văn bản số 84/UBND ngày 21/7/2020 (BL 545) của UBND phường T xác nhận: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N3 và bà Nguyễn Thị Hải L1 được thực hiện tại UBND xã T, huyện Đ năm 2003, thửa đất số 212, tờ bản đồ 265-đ-II, sổ mục kê được bàn giao lưu trữ tại UBND phường Thanh Trường (Do thành phố mở rộng địa giới nên xã T, huyện Đ sau này sát nhập về phường T, thành phố Đ) thể hiện: thửa đất số 212, tờ bản đồ 265-đ-II mang tên ông Nguyễn Văn N3 tổng diện tích 2.968m<sup>2</sup>, **bà Nguyễn Thị Hải L1 chưa thực hiện đăng ký vào Sổ mục kê**. Đối chiếu với Sổ mục kê, Sổ địa chính do UBND phường T và UBND huyện Đ giao nộp cho Tòa án, có căn cứ xác định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N3 và bà Nguyễn Thị Hải L1 tại UBND xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên năm 2003 chưa đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định về đất đai. Đối với UBND xã T, huyện Đ, mặc dù đã nhận được Công văn đề nghị phối hợp của Tòa án nhưng đến nay vẫn không có văn bản trả lời nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu hiện có trong hồ sơ để giải quyết.

Theo quy định tại Điều 33 Luật đất đai năm 1993 “1. Khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất mà chưa đăng ký thì người sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước quy định tại khoản 2 Điều này. Người đang sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nào thì phải đăng ký tại xã, phường, thị trấn đó.

2- Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập và quản lý sổ địa chính, đăng ký vào sổ địa chính đất chưa sử dụng và sự biến động về việc sử dụng đất.”

Điều 46, Luật Đất đai năm 2003 và khoản 4 Điều 146, Nghị định 181/2004/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003 quy định “Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản, tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất”.

Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 cũng quy định “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Như vậy, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 854/CN ngày 25/10/2003 giữa ông Nguyễn Văn N3 và bà Nguyễn Thị Hải L1 có hiệu lực kể từ ngày UBND cấp có thẩm quyền xác nhận được chuyển

nhượng (UBND xã T đã xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng ngày 26/10/2003 và UBND huyện Điện Biên xác nhận kết quả thẩm tra ngày 05/11/2003) nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N3 và bà L1 vẫn chưa có hiệu lực vì chưa làm thủ tục đăng ký vào sổ địa chính theo quy định pháp luật về đất đai. Mặc dù, ông N3 và chị L1 đều khai việc không đăng ký vào sổ địa chính là do cán bộ UBND huyện Điện Biên giải thích đã hết phôi giấy GCN QSD nên các biên lai nộp thuế, lệ phí có giá trị như sổ đỏ, tuy nhiên đều không có chứng cứ chứng minh, cán bộ hướng dẫn là ai, ở đâu, hiện còn sống hay đã chết ông N3 đến nay không nhớ. Xét thấy, nghĩa vụ kê khai, đăng ký với cơ quan Nhà nước thuộc về người dân chứ không thuộc về cơ quan hành chính nhà nước. Ông N3 không làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là do lỗi của ông N3 nên việc ông N3 và chị L1 khai do hướng dẫn của cán bộ UBND huyện Đ là không thuyết phục và có căn cứ.

Đến năm 2009, ông N3 thành lập Doanh nghiệp thương mại tư nhân Nhất Trụ cho chính ông N3 là Chủ doanh nghiệp. Năm 2010, Nhà nước thu hồi 68 m<sup>2</sup> đất thổ cư nằm trong tổng diện tích 2.665 m<sup>2</sup> tại GCN QSD số 00064/QSDĐ ngày 30/12/1997 của hộ ông N3 nên diện tích đất thổ cư còn lại của hộ ông N3 là 332 m<sup>2</sup> (BL 554).

Năm 2011, UBND thành phố Đ mở rộng địa giới hành chính nên ông N3 đã làm hồ sơ cấp đổi giấy CNQSDĐ từ huyện Đ về thành phố Đ. Ngày 15/2/2011, UBND thành phố Đ đã cấp GCN QSDĐ số BC 571057, số vào sổ CH 17504 với tổng diện tích 1.509 m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 332 m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm là 1.777 m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn N3. Ông N3, chị L1, anh L2 đều thống nhất khai anh L2 là người trực tiếp đi làm thủ tục cấp đổi GCN QSDĐ, ông N3 chỉ ký giấy tờ để hoàn thiện hồ sơ, bản thân anh L2 không biết việc ông N3 trước đó đã chuyển nhượng một phần đất cho 3 anh em L1, P, H3 nên hồ sơ xin cấp đổi đã bao gồm cả phần đất mà ông N3 đã chuyển nhượng cho các con năm 2003. Sau khi nhận GCN QSDĐ mới, anh L2 có đưa lại cho ông N3. Do đó, việc ông N3 khai do hoàn toàn tin tưởng các con và cũng không nắm được quy định mới về đất đai nên ông không biết UBND thành phố Đ cấp GCN QSDĐ chồng lên cả phần đã chuyển nhượng cho các con là không có cơ sở. Bởi lẽ, hồ sơ xin cấp đổi GCN QSDĐ do UBND thành phố Đ cung cấp thể hiện, ông N3 là người đứng đơn đề nghị và ký tên. Do đó, ông N3 phải có nghĩa vụ khai báo trung thực các thông tin trong hồ sơ xin cấp đổi GCN QSDĐ. Việc sau khi UBND thành phố Đ cấp đổi GCN QSDĐ, ông N3 đã được nhận sổ đỏ nhưng cũng không có ý kiến, khiếu nại gì. Trong suốt quá trình Công ty Minh Phúc kinh doanh xăng dầu trên cả phần đất mà ông N3 đã chuyển nhượng cho các con năm 2003, ông N3 ở ngay cạnh cây xăng, có biết việc trên nhưng cũng không phản đối hay có ý kiến, khiếu nại, kiến nghị gì. Chị L1 là người khởi kiện đồng thời cũng là người biết việc xây dựng cây xăng nhưng cũng không có ý kiến phản đối gì. Bản thân chị còn tham gia vào quản lý cây xăng cùng anh L2 chính thức từ cuối năm 2017 đầu năm 2018 nhưng cũng không có

ý kiến phản đối về việc phân đất bố chỉ cho đã bị cấp chồng trong GCN QSDĐ của Công ty Minh Phúc. Lẽ ra, tại thời điểm sau khi nhận được GCN QSDĐ năm 2011, ông N3 phải có ý kiến đối với GCN QSDĐ số BC 571057, số vào sổ CH 17504 do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 15/2/2011.

Do việc ông N3 chuyển nhượng 160 m<sup>2</sup> đất cho chị L2 năm 2003 chưa đăng ký vào sổ địa chính, ông N3 cũng không kê khai việc trên nên UBND thành phố Đ căn cứ vào hồ sơ của ông N3 để cấp đổi GCN QSDĐ tổng diện tích 1.509 m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 332 m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm là 1.777 m<sup>2</sup> (trong đó có 160 m<sup>2</sup> đất ông N3 đã chuyển nhượng cho chị L1) là có căn cứ.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên đã căn cứ vào Giấy chứng nhận cấp lần đầu do UBND thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Văn N3 (*Giấy chứng nhận số Sê ri BC 571057, số vào sổ CH 17504 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/02/2011*), bà Vũ Thị T5 (*Giấy chứng nhận số Sê ri BC 586064, số vào sổ CH 18120 do UBND thành phố Đ cấp ngày 08/8/2011*), thực hiện xác nhận đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho Doanh nghiệp thương mại tư nhân Nhất Trụ tỉnh Điện Biên, cấp đổi Giấy chứng nhận cho Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên, cấp đổi Giấy chứng nhận do thay đổi thay đổi thời hạn sử dụng và nguồn gốc sử dụng đất từ nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 642992 số vào sổ cấp GCN QSDĐ CT 01314 ngày 07/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty Minh Phúc là có hợp pháp về mặt nội dung.

***[2.2.] Tính hợp pháp về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành Giấy chứng nhận số CE 642992 số vào sổ CT 01314 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp ngày 07/6/2018 mang tên Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên***

***[2.2.1] Về thẩm quyền ban hành :***

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 642992 số vào sổ cấp GCN QSDĐ CT 01314 ngày 07/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty Minh Phúc do ông Bùi Châu T7, chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thừa ủy quyền, ký thay mặt Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên.

Theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2013, Điều 25 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành Luật đất đai thì thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức thuộc UBND tỉnh.

Căn cứ Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Điều 1 Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 26/01/2010 của UBND tỉnh Điện Biên về việc ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (BL 98) thì UBND tỉnh ủy quyền cho Sở tài nguyên môi trường tỉnh cấp GCN QSDĐ cho tổ chức.



Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 642992 số vào sổ cấp GCN QSDĐ CT 01314 ngày 07/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty Minh Phúc là hợp pháp về thẩm quyền.

*[2.2.2] Về trình tự, thủ tục ban hành:*

Căn cứ vào Giấy chứng nhận cấp lần đầu do UBND thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Văn N3 (*Giấy chứng nhận số Sê ri BC 571057, số vào sổ CH 17504 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/02/2011*), bà Vũ Thị T5 (*Giấy chứng nhận số Sê ri BC 586064, số vào sổ CH 18120 do UBND thành phố Đ cấp ngày 08/8/2011*); Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện xác nhận đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho Doanh nghiệp thương mại tư nhân Nhất Trụ tỉnh Điện Biên, cấp đổi Giấy chứng nhận cho Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên, cấp đổi Giấy chứng nhận do thay đổi thay đổi thời hạn sử dụng và nguồn gốc sử dụng đất từ nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng trình tự thủ tục quy định. Cụ thể như sau:

Ngày 03/11/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện xác nhận đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp Thương mại tư nhân Nhất Trụ.

Ngày 20/12/2011, UBND tỉnh Điện Biên đã cho phép Doanh nghiệp Thương mại tư nhân Nhất Trụ được chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh để xây dựng cửa hàng xăng dầu tại địa bàn phường T, thành phố Đ tại Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 20/12/2011; cụ thể: chuyển mục đích 523 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh để xây dựng cửa hàng xăng dầu (*trong đó: 323.0 m<sup>2</sup> thuộc vị trí nhận góp vốn của ông Nguyễn Văn N3 và 200 m<sup>2</sup> thuộc vị trí nhận góp vốn của bà Vũ Thị T5*)

Ngày 20/4/2012, Doanh nghiệp Thương mại tư nhân Nhất Trụ nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận do chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận căn cứ theo khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ và Khoản 2 Điều 26 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009. Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận số BB 325390 số vào sổ CT 00776 ngày 8/5/2012 mang tên Doanh nghiệp tư nhân Nhất Trụ.

Ngày 24/7/2017, Doanh nghiệp tư nhân Nhất Trụ tỉnh Điện Biên đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận do thay đổi tên, thay đổi thông tin về pháp nhân, thân nhân, địa chỉ tại tổ 11, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Hồ sơ đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận căn cứ theo điểm k, khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính. Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận số CE 215967 số vào sổ CT 00776 ngày 26/7/2017 mang tên Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên.

Ngày 29/5/2018, Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên đề nghị cấp đổi 01 Giấy chứng nhận do thay đổi thời hạn sử dụng và

nguồn gốc sử dụng đất từ nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ dân phố 11, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Hồ sơ đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận căn cứ theo điểm k, khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính. Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận số CE 642992 số vào sổ CT 01314 ngày 07/6/2018 cho công ty Minh Phúc.

***[2.3] Tính hợp pháp về thời hạn ban hành***

Căn cứ quy định tại Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành luật đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên ban hành GCN QSDĐ cho công ty Minh Phúc đúng thời hạn.

***[2.4] Mối liên hệ giữa quyết định hành chính bị kiện với quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:***

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 642992 số vào sổ cấp GCN QSDĐ CT 01314 ngày 07/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty Minh Phúc là hợp pháp về hình thức, nội dung, thẩm quyền, thời hạn, trình tự, thủ tục, ban hành. Do đó không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Hải L1. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hải L1 không có căn cứ chấp nhận.

***[2.5] Tính hợp pháp và tính có căn cứ của văn bản hành chính có liên quan (nếu có):*** Không có.

***[2.6] Về yêu cầu bồi thường:*** Không có

***[2.7] Các vấn đề khác:***

Trường hợp chị L1 không nhất trí về việc ông N3 kê khai không trung thực trong hồ sơ cấp đổi GCN QSDĐ cũng như không làm thủ tục đăng ký sổ địa chính về việc chuyển nhượng QSDĐ năm 2003 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị thì chị L1 có quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền lợi của mình.

\* Đối với ý kiến của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên tại văn bản giải trình ngày 07/9/2020:

- Sở Tài nguyên và Môi trường cho rằng việc UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp đổi lại Giấy chứng nhận số seri BC 571057, số vào sổ CH 17504 được UBND thành phố cấp ngày 15/02/2011 cho ông Nguyễn Văn N3 có hiện tượng vi phạm pháp luật là không đúng vì ông N3 là người tặng cho đất cũng là người đăng ký kê khai đề nghị cấp đổi GCN QSDĐ. Việc tặng cho đất chưa được đăng ký tại sổ địa chính, ông N3 trong hồ sơ đề nghị cấp đổi kê khai không trung thực dẫn đến UBND thành phố cấp cả phần đất ông N3 đã cho các con là có căn cứ.

- Đối với đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Tòa án nhân

dân tỉnh Điện Biên không xem xét thu hồi lại Giấy chứng nhận số CE 642992 số vào sổ CT 01314 ngày 07/6/2018 đã cấp cho Công ty TNHH Minh Phúc tỉnh Điện Biên: xét thấy Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN QSDĐ cho công ty Minh Phúc là đúng về hình thức, nội dung, thẩm quyền, thời hạn, trình tự thủ tục cấp nên có căn cứ chấp nhận đề nghị này.

- Đối với hành vi kê khai không đúng tại hồ sơ cấp đổi GCN QSDĐ số seri BC 571057, số vào sổ CH 17504 được UBND thành phố cấp ngày 15/02/2011 cho ông Nguyễn Văn N3, Sở đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xem xét xử lý theo quy định tại Điều 206 Luật Đất đai năm 2013. Yêu cầu này không thuộc phạm vi xét xử trong vụ án hành chính theo quy định Điều 191, Điều 193/LTTHC nên HĐXX không chấp nhận.

- Đối với nội dung bà L1 đã được ông N3 chuyển quyền sử dụng đất, nay ông Nguyễn Văn N3 tiếp tục thực hiện kê khai đề nghị UBND thành phố cấp đổi lại Giấy chứng nhận (bao gồm cả diện tích đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hải L1) và tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Minh Phúc tỉnh Điện Biên là vụ việc tranh chấp quyền lợi giữa ông Nguyễn Văn Nguyên và bà Nguyễn Thị Hải L1. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xem xét xử L1 theo quy định về tranh chấp dân sự. Đề nghị này là có cơ sở nên Tòa án chấp nhận.

\* Đối với ý kiến của anh Lương Ngọc T3 về việc rút yêu cầu buộc gia đình chị Lý rời khỏi ranh giới đất của công ty Minh Phúc và trả lại diện tích đất đã chiếm dụng trái phép của công ty Minh Phúc. Đây không phải là yêu cầu độc lập trong vụ án hành chính nên Tòa án đã không thụ lý yêu cầu này. Tại đơn đề nghị ngày 03/9/2020, anh T3 xin rút yêu cầu này và tại phiên tòa vẫn giữ nguyên quan điểm. Do đó, HĐXX chấp nhận ý kiến của anh T3, không xem xét việc buộc gia đình chị Lý rời khỏi ranh giới đất của công ty Minh Phúc và trả lại diện tích đất đã chiếm dụng trái phép của công ty Minh Phúc trong vụ án này. Anh T3 có thể khởi kiện trong một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

\* Đối với ý kiến của luật sư Nguyễn Đức T1, luật sư Đào Hồng N1 và anh Nguyễn Hữu L2 tại phiên tòa đề nghị HĐXX triệu tập Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên tham gia phiên tòa để đảm bảo phiên tòa được khách quan, HĐXX không chấp nhận vì quá trình giải quyết vụ án, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên đã có các văn bản bản giải trình, nêu ý kiến quan điểm giải quyết vụ án cũng như cung cấp các tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện. Tòa án sẽ căn cứ vào hồ sơ tài liệu hiện có để giải quyết vụ án khách quan, đúng quy định pháp luật.

\* Tại phiên tòa, luật sư Đào Hồng N1 còn đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu chứng cứ, thu thập quan điểm của UBND thành phố Điện Biên Phủ, thu thập chứng cứ để làm rõ sai phạm của UBND thành phố Điện Biên Phủ cũng như trách nhiệm của UBND thành phố Điện Biên Phủ đến đâu

trong trường hợp cấp GCN QSDĐ cho ông Nguyễn Văn Nguyên năm 2011; làm rõ phần đất 41,5 m<sup>2</sup> Nhà nước thu hồi của anh L2 chị L1 theo Quyết định thu hồi số 133 có nằm trong đất của công ty Minh Phúc không. Xét thấy, việc đánh giá UBND thành phố ĐBP cấp đổi GCN QSDĐ cho ông Nguyên năm 2011 do HĐXX quyết định, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ và quá trình tranh tụng của phiên tòa. Còn ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên là ý kiến mang quan điểm cá nhân, là một căn cứ để xem xét. Việc UBND thành phố Điện Biên Phủ không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện trong hồ sơ là không chính xác. Vì UBND thành phố Điện Biên Phủ đã có văn bản phúc đáp số 1147 ngày 10/8/2020 trong đó có nội dung đề nghị liên hệ UBND huyện Điện Biên để làm rõ. Vì vậy, Tòa án đã có công văn đề nghị phối hợp cung cấp tài liệu chứng cứ với UBND huyện Điện Biên và đã công khai chứng cứ tại phiên tòa. Tuy tại văn bản 1147, UBND thành phố ĐBP chưa thể hiện rõ quan điểm đối với yêu cầu của người khởi kiện nhưng căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa đã có đủ cơ sở để xem xét. Do đó không chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa của luật sư N1.

UBND thành phố Đ và Sở TNMT tỉnh Điện Biên đã cung cấp quyết định hủy quyết định thu hồi số 133 ngày 09/3/2010, nên thực tế không còn quyết định số 133 nữa. Vì vậy, không chấp nhận đề nghị của luật sư N1 tạm ngừng phiên tòa để làm rõ phần đất 41,5 m<sup>2</sup> Nhà nước thu hồi của anh L2 chị L1 có nằm trong đất của công ty Minh Phúc không.

\* Tại phiên tòa, luật sư Nguyễn Đức T1 đề nghị Ngân hàng cung tài liệu chứng cứ liên quan đến quy trình thẩm định tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Minh Phúc. Đến buổi chiều ngày 23/9/2020, anh Đ đã giao nộp các tài liệu chứng cứ theo đề nghị của Luật sư T1. Tòa án đã công bố công khai và hỏi ý kiến những người tham gia phiên tòa nhưng không ai có ý kiến, đề nghị gì.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 642992 số vào sổ cấp GCN QSDĐ CT 01314 ngày 07/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty Minh Phúc là hợp pháp về hình thức, nội dung, thẩm quyền, thời hạn, trình tự, thủ tục ban hành. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hải L1 không được chấp nhận.

### **[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác**

*[3.1] Về án phí hành chính sơ thẩm:* Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên chị Nguyễn Thị Hải L1 phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật.

*[3.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:* Theo yêu cầu của chị Nguyễn Thị Hải L1, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với tổng chi phí 6.732.611 đồng. Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị L1 không được chấp nhận nên chị L1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận chị L1 đã nộp đủ số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, a khoản 2 Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206, Điều 211, khoản 3 Điều 345, khoản 1 Điều 348 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 33 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 46 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ của tại khoản 16 Điều 3, khoản 1 Điều 97, khoản 1 Điều 102, Điều 105, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003;

Căn cứ khoản 2 Điều 21 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;

Căn cứ Điều 25, Điều 37, Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Thông tư số 17/2009/TT/BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Điều 3, Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 14, Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Điều 1 Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 26/01/2010 của UBND tỉnh Điện Biên về việc ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Điều khoản 1 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hải L1 về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CE 642992 số vào sổ cấp GCN QSDĐ CT 01314 ngày 07 tháng 6 năm 2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên.

2. Về án phí: Chị Nguyễn Thị Hải L1 phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2010/08251 ngày 18/2/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chị Nguyễn Thị Hải L1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.732.611 đồng (Sáu triệu, bảy trăm ba hai nghìn, sáu trăm mười một nghìn đồng). Chị L1 đã nộp đủ số tiền trên.

4. Án xử công khai. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án ngày 24/9/2020. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- Cục THADS tỉnh Điện Biên;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Lò Văn Lịch**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Số: 03/2020/QĐ-TA

*Điện Biên, ngày 30 tháng 9 năm 2020*

**QUYẾT ĐỊNH  
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN**

Căn cứ Điều 197 của Luật tổ tụng hành chính;

Xét thấy Bản án sơ thẩm số 14/2020/HC-ST ngày 23, 24 tháng 9 năm 2020 về vụ án “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên có những sai sót, nhầm lẫn cần được sửa chữa, bổ sung như sau:

Tại dòng 27 từ dưới lên trang 01 của bản án sơ thẩm nêu trên đã ghi:  
“*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Lịch*”

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau:

“*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lò Văn Lịch*”

**Nơi gửi:**

- VKSND tỉnh Điện Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

**Lò Văn Lịch**