

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đình Lực;

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Vũ Đông;

Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân.

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Lý, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai, vụ án Hành chính thụ lý số 604/2020/TLPT-HC ngày 23 tháng 11 năm 2020, về: “Khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do có kháng cáo của người khởi kiện, đối với Bản án Hành chính sơ thẩm số 14/2020/HC-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Chị Nguyễn Thị Hải L, sinh năm: 1978; Người được ủy quyền: Anh Nguyễn Hữu L, sinh năm: 1978. Địa chỉ: Số nhà 78, tổ dân phố 09, phường T, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Có mặt.

2. Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên; địa chỉ: Số 315, đường Võ Nguyên Giáp, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngôn Ngọc K, chức vụ: Quyền Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng N, chức vụ: Phó Giám đốc. (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:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Địa chỉ: Tổ dân phố 10, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến D, chức vụ: Chủ tịch. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn TA, chức vụ: Phó Chủ tịch. (Theo văn bản ủy quyền số 1413/UBND-VP ngày 18/9/2020 của UBND thành phố Điện Biên Phủ). Vắng mặt.

3.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam. Địa chỉ trụ sở: Số 108 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Đ và ông Ngô Đại H, hiện công tác tại Chi nhánh tỉnh Điện Biên; Địa chỉ: Số 07, Trần Đăng Ninh, phường M, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Có mặt ông Đ. (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).

3.3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại và Dịch vụ MP tỉnh Điện Biên; Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố 09, phường T, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Người đại diện theo pháp luật: Anh Lương Ngọc Tr, chức vụ: Giám đốc. Có mặt.

3.4. Chị Bùi Phương T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên; Địa chỉ: Số nhà 320B, tổ 04 (nay là tổ 02), phường M, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Vắng mặt. (Người được ủy quyền: Anh Lương Ngọc Tr).

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

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

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

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Người khởi kiện chị Nguyễn Thị Hải L trình bày và yêu cầu: Năm 2001, chị Nguyễn Thị Hải L lấy anh Nguyễn Hữu L, đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã N. Năm 2002, chị L được ông Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị H cho riêng một mảnh đất khoảng 160m² (trong đó: 100m² đất ở và 60m² đất vườn) tại đội 14, xã N, huyện Điện Biên, tỉnh Lai Châu (nay là thửa đất tại tổ dân phố 09, phường T, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên). Lúc cho, chỉ nói miệng, không lập thành văn bản, có các em trai chị ở bên cạnh biết, nhưng chồng chị là anh L không biết. Để hợp lý về thủ tục, ngày 25/10/2003, chị L và ông N đã lập Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất(HĐCNQSDĐ) số 854/CN tại UBND xã N, huyện Điện Biên, tỉnh Lai Châu (nay là tỉnh Điện Biên), với nội dung: Ông N chuyển nhượng cho chị L 160m² (trong đó: 100m² đất ở và 60m² 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 Phương, phía Bắc giáp đất ông H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(GCNQSDĐ) 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 N, huyện Điện Biên, tỉnh Lai Châu (nay là tỉnh Điện Biên). Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã N. Sau đó, ông N 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 đã hết, nên các biên lai nộp thuế trên cũng có giá trị như “bìa đỏ”. Thực tế, chị L và ông N cũng chưa đo đạc, cắm mốc và bàn giao đất trên thực địa cho nhau. Cũng trong năm 2003, ông N đã làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Ngọc H và anh Nguyễn Ngọc P, mỗi người 160m². Phần đất của chị L có vị trí nằm giữa đất của anh H và anh P. Năm 2009, anh L nhờ bố chị đứng tên thành lập Doanh nghiệp tư nhân NT tỉnh Điện Biên(Doanh nghiệp NT), xin cấp đổi GCNQSDĐ từ huyện Điện Biên sang thành phố Điện Biên Phủ. Các thủ tục hành chính này do anh L đi làm, ông N chỉ ký tên vào các văn bản do anh L đưa để hoàn thiện thủ tục. Thời điểm đó, anh L không biết việc ông N chuyển nhượng cho chị L 160m² đất từ năm 2003, nên đã kê khai cả phần đất trên trong sổ đỏ. Ngày 15/02/2011, UBND thành phố Điện Biên Phủ đã cấp GCNQSDĐ, số BC 571057, số vào sổ: CH 17504 cho ông Nguyễn Văn N thửa số 01, tờ bản đồ 29, tổng diện tích 1509m² tại địa chỉ Tổ dân phố 11 (nay là tổ 09), phường T, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. (160m² đất ông N chuyển nhượng cho chị L năm 2003 nằm trong tổng diện tích 1509m² này). Sau khi nhận GCNQSDĐ, ông N không khởi kiện cũng không có ý kiến, khiếu nại gì. Năm 2010, anh L xây dựng cửa hàng xăng dầu trên phần đất của ông N. Anh L là người trực tiếp chỉ đạo điều hành hoạt động của cây xăng, đến cuối năm 2017 đầu năm 2018 thì chị L từ Lai Châu về Điện Biên ở hẳn, tham gia quản lý nhân công tại Cửa hàng xăng dầu cùng anh L, lợi nhuận thu được từ việc kinh doanh là anh L hưởng. Khi xây dựng cửa hàng xăng dầu, chị L 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 làm tài sản riêng. Quá trình hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp NT, thực chất là do anh L chỉ đạo điều hành và trực tiếp kinh doanh. Nhưng do điều kiện chủ quan và khách quan, Doanh nghiệp NT 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 NT chuyển đổi thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn MP (Công ty MP) do anh Lương Ngọc T là Giám đốc. Tài sản là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BC 571057, số vào sổ cấp GCN: CH

17504 đứng tên ông Nguyễn Văn Ng đã được ông N góp vốn Doanh nghiệp NT, sau hủy góp hợp đồng góp vốn để ký lại hợp đồng chuyển nhượng thành tài sản của Công ty MP. Đồng thời cũng là tài sản thế chấp tại Ngân hàng cho khoản vay của Công ty MP. Hiện nay, số nợ vay của Công ty MP đã chuyển thành nợ quá hạn, nhưng anh T 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 L đã nhiều lần thương lượng để có phương 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 T đến cửa hàng xăng dầu đo đạc nhằm thu hồi phát mại tài sản, chị L mới xem xét lại các giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2003, chị phát hiện ra phần đất mà bố chị chuyển nhượng cho chị hoàn toàn nằm trong GCNQSDĐ của Công ty MP. Ngày 23/01/2019, chị L nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho Công ty MP. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đã thống nhất được phương án giải quyết, nên chị đã rút đơn khởi kiện. Ngày 01/10/2019, Tòa án ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, sau đó Công ty MP vẫn cố tình không cho vợ chồng chị L 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 lý thi hành án, theo hợp đồng thế chấp tài sản giữa Công ty MP với Ngân hàng. Vì vậy, ngày 04/02/2020, chị L khởi kiện lại yêu cầu: Hủy GCNQSDĐ, số CE 642992, ngày 07/6/2018, do Sở TN&MT tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty MP, tỉnh Điện Biên.

2. Đại diện của người bị kiện Sở TN&MT tỉnh Điện Biên có quan điểm: Căn cứ vào Giấy chứng nhận cấp lần đầu do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp cho ông Nguyễn Văn N (Giấy chứng nhận số Sêri BC 571057, số vào sổ CH 17504 do UBND thành phố Điện Biên Phủ, cấp ngày 15/02/2011), bà Vũ Thị T (Giấy chứng nhận số Sêri BC 586064, số vào sổ CH 18120 do UBND thành phố Điện Biên Phủ, cấp ngày 08/8/2011). Sở TN&MT đã thực hiện xác nhận đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho Doanh nghiệp NT, cấp đổi Giấy chứng nhận cho Công ty MP theo đúng trình tự thủ tục quy định. Cụ thể:

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 NT:

1. Về hồ sơ: Ngày 03/11/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất(VPĐKQSDĐ) trực thuộc Sở TN&MT, thực hiện xác nhận đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp NT. Hồ sơ đăng ký có:

a) Đối với thửa đất của ông Nguyễn Văn N: Giấy chứng nhận đã được cấp số Sêri BC 571057, số vào sổ CH 17504 do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 15/02/2011 mang tên ông Nguyễn Văn N; Hợp đồng góp vốn ngày 16/3/2010 giữa ông Nguyễn Văn N và vợ là bà Vũ Thị H với Doanh nghiệp NT do ông Nguyễn

Văn N 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 T: Giấy chứng nhận đã được cấp số Sêri BC 586064, số vào sổ CH 18120 do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 08/8/2011 mang tên bà Vũ Thị T; Hợp đồng góp vốn ngày 19/8/2011 giữa bà Vũ Thị T và chồng là ông Vũ Ngọc K với Doanh nghiệp NT do ông Nguyễn Văn N là Giám đốc đại diện, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Điện Biên công chứng, số công chứng: 1654/2011, quyền 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 NT 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 Điện Biên Phủ tại Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 20/12/2011; cụ thể: chuyển mục đích 523m² đất nông nghiệp sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh để xây dựng cửa hàng xăng dầu (trong đó: 323.0 m² thuộc vị trí nhận góp vốn của ông Nguyễn Văn N và 200 m² thuộc vị trí nhận góp vốn của bà Vũ Thị T).

II - Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Doanh nghiệp NT để xây dựng Cửa hàng xăng dầu:

1. Ngày 20/4/2012, Doanh nghiệp NT nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Hồ sơ gồm: Đơn đề nghị; Giấy chứng nhận đã được cấp số Sêri BC 571057, số vào sổ CH 17504, do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 15/02/2011 mang tên ông Nguyễn Văn N. Ngày 03/11/2011, ông Nguyễn Văn N đã đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Doanh nghiệp NT; Giấy chứng nhận đã được cấp số Sêri BC 586064, số vào sổ CH 18120 do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 08/8/2011 mang tên bà Vũ Thị T. Ngày 03/11/2011, bà Vũ Thị T đã đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Doanh nghiệp NT; 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 NT (Diện tích quy hoạch là 900,0 m²); Đơn đăng ký biến động của Doanh nghiệp NT, thực hiện đăng ký biến động chuyển đổi mục đích sử dụng đất 327,0m² đất ở tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 29 và 50,0 m² 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 m². 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 GCNQSDĐ, 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 TN&MT đã cấp Giấy chứng nhận số BB 325390, số vào sổ CT 00776, ngày 08/5/2012 mang tên Doanh nghiệp NT: Diện tích: 900,0m²; Mục đích sử dụng: Xây dựng cửa hàng xăng dầu; Thời hạn: Diện tích 323,0m² đến ngày 30/12/2017; Diện tích 200,0m² đến ngày 21/9/2030; Diện tích 377,0m² 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 m². 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 NT sang Công ty MP: Doanh nghiệp NT 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 Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

1. Hồ sơ gồm có: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ (Mẫu 10/ĐK); Giấy chứng nhận đã được cấp số Sêri BB 325390, số vào sổ CT00776, do Sở TN&MT 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 TN&MT 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 MP: Diện tích: 900,0 m²; Mục đích sử dụng: Đất công trình năng lượng (Xây dựng cửa hàng xăng dầu); Thời hạn: Diện tích 323,0 m² đến ngày 30/12/2017; Diện tích 200,0 m² đến ngày 21/9/2030; Diện tích 377,0 m² 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 m². 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 MP đề nghị cấp đổi 01 Giấy chứng nhận, do thay đổi thời hạn sử dụng, nguồn gốc sử dụng đất từ nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, thành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Hồ sơ gồm có: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ (Mẫu 10/ĐK); Giấy chứng nhận đã được cấp số Sêri BC 571057, số vào sổ CH17504, do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 15/02/2011; Giấy chứng nhận đã được cấp số Sêri BC 586064, số vào sổ CH 18120 do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 08/08/2011; Giấy chứng nhận đã được cấp số Sêri CE 215967, số vào sổ CT00776 do Sở TN&MT 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 MP được gia hạn quyền sử dụng đất tại tổ 11, phường T, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên; Hợp đồng thuê đất số 128/HĐTĐ ngày 30/5/2018; Văn bản hủy hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất, giữa ông Nguyễn Văn N và vợ là bà Vũ Thị H với Công ty MP ngày 02/3/2018, do Phòng Công chứng số 1 chứng nhận; HĐCNQSDĐ, 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 T và chồng là ông Vũ Ngọc K với Công ty MP ngày 02/3/2018, do Phòng Công chứng số 1 Chứng nhận; HĐCNQSDĐ, 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 thuế, biên lai thu tiền lệ phí trước bạ ngày 24/5/2018. Biên lai thuế và biên lai thu tiền lệ phí trước bạ ngày 25/5/2018; Giấy nộp tiền thuê đất một lần vào ngân sách nhà nước 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: 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 TN&MT đã cấp Giấy chứng nhận số CE 642992, số vào sổ CT 01314, ngày 07/6/2018: Diện tích: 905,0m²; Mục đích sử dụng: Diện tích 523,0m² đất công trình năng lượng (Xây dựng cửa hàng xăng dầu); diện tích 382,0m² đất ở tại đô thị; Thời hạn: Diện tích 523,0m² đến 21/09/2030; Diện tích 382,0m² Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Diện tích 323,0m² Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Diện tích 582,0

m² 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 m². 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 N (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 T (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 TN&MT đã thực hiện xác nhận đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho Doanh nghiệp NT, cấp đổi Giấy chứng nhận cho Công ty MP theo đúng trình tự thủ tục quy định. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho Công ty MP do Sở TN&MT thực hiện, không liên quan đến Giấy chứng nhận do UBND huyện Điện Biên cấp, các HĐCNQSDĐ do UBND huyện Điện Biên xác nhận trước đó. Vì vậy, Sở HĐCNQSDĐ tỉnh Điện Biên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, về việc: Hủy Giấy chứng nhận số CE 642992, số vào sổ CT 01314, ngày 07/6/2018, đã cấp cho Công ty MP tỉnh Điện Biên.

Đối với việc năm 2002, ông Nguyễn Văn N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hải L một phần thửa đất nhưng đến năm 2011, ông N 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 L. Do vậy, GCNQSDĐ, số Sê ri BC 571057, số vào sổ CH 17504 được UBND thành phố cấp ngày 15/02/2011 cho ông Nguyễn Văn N có hiện tượng vi phạm pháp luật. Tuy nhiên, ông N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty MP, vì vậy, căn cứ khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Sở TN&MT đề nghị 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 MP. Đối với hành vi kê khai không đúng tại hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ, số sê ri BC 571057, số vào sổ CH 17504, được UBND thành phố cấp ngày 15/02/2011 cho ông Nguyễn Văn N, đề nghị xem xét xử lý theo quy định tại Điều 206 Luật Đất đai năm 2013. Đối với nội dung bà L đã được ông N chuyển quyền sử dụng đất, nay ông N 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 L) và tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty MP là vụ việc tranh chấp quyền lợi giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Hải L. Đề nghị xem xét xử lý theo quy định về tranh chấp dân sự.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quan điểm:

3.1. UBND thành phố Điện Biên Phủ: Thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho tổ chức không thuộc UBND thành phố, do đó, UBND thành phố không có tài liệu

cung cấp. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ địa chính đo đạc năm 2010, bà Nguyễn Thị Hải L, ông Nguyễn Hữu L 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 GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn N, số 00064/QSDĐ ngày 30/12/1997, diện tích 400m² đất ở và 1177 m² đất nông nghiệp. Sau đó đến năm 2011, ông N đăng ký cấp đổi GCNQSDĐ, được UBND thành phố cấp đổi GCNQSDĐ, số CH17504, ngày 15/2/2011, diện tích 332 m² đất ở và 1177 m² 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 N và bà L chuyển nhượng 160 m², 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.

3.2. 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 TN&MT tỉnh Điện Biên cấp ngày 07/6/2018 cho Công ty MP, hiện đang là tài sản thế chấp của Công ty MP thế chấp tại Ngân hàng, để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty MP, 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 MP thực hiện ký kết theo đúng quy định của pháp luật, được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 20/6/2018 tại VPĐKĐĐ 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 MP 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 xem xét bảo vệ quyền lợi chính đáng hợp pháp của Ngân hàng theo quy định pháp luật.

3.3. Đại diện theo pháp luật của Công ty MP trình bày: Ngày 20/8/2020, anh T mua lại toàn bộ cổ phần thuộc Công ty MP từ người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Tiến Tr và Phạm Văn L, với số tiền 11.375.000.000đồng, trong đó, dư nợ của Ngân hàng là 8.700.000.000đồng và trả cho anh Phạm Văn L, Nguyễn Tiến Tr là 2.675.000.000đồng là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, lúc đó GCNQSDĐ mang tên Công ty MP đang được thế chấp là tài sản đảm bảo tại Ngân hàng Viettinbank Điện Biên, không có vướng mắc vào cơ sở pháp lý với cá nhân và tổ chức nào khác. Gia đình bà Nguyễn Thị Hải L, cụ thể là: ông Nguyễn Văn Ng, bà Vũ Thị Hoa, bà Nguyễn Thị Hải L, ông Nguyễn Hữu L đã vay tiền anh T số tiền 2.500.000.000đồng để trả cho ông Phạm Văn L, Nguyễn Tiến Tr, với điều kiện là

anh T đứng tên là chủ Công ty MP. Vậy mà bây giờ bà L lại có hành vi gian dối, nhằm chiếm đoạt trái phép tài sản của anh T và không trả tiền cho anh. Ông Nguyễn Văn Ng đã chuyển nhượng số diện tích đất trên cho ông Phạm Văn L theo đúng quy định của pháp luật, vì thế mà GCNQSDĐ mang tên Công ty MP đã được cấp đúng quy định, đã được thế chấp tại Ngân hàng Viettinbank theo quy định. Do đó, việc chuyển nhượng phần đất trên từ ông N cho bà L là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, anh T không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà L. Vợ chồng bà L, ông Luận đang ở trên diện tích đất của Công ty MP là trái quy định của pháp luật. Yêu cầu gia đình bà L rời khỏi ranh giới đất, trả lại diện tích đất đã chiếm dụng trái phép của Công ty MP. Trong thời gian chuẩn bị xét xử, anh T có đơn đề nghị ngày 03/9/2020 rút toàn bộ yêu cầu: buộc gia đình chị L rời khỏi ranh giới đất, trả lại diện tích đất đã chiếm dụng trái phép của Công ty MP.

3.4. Anh Nguyễn Hữu L trình bày: Anh L là chồng chị Nguyễn Thị Hải L, là con rể của ông Nguyễn Văn Ng, bà Vũ Thị Hoa. Năm 2009, anh L nhờ bố vợ là ông N đăng ký thành lập Doanh nghiệp NT, do ông N làm Chủ doanh nghiệp, nhưng thực chất việc xây dựng cây xăng và chỉ đạo điều hành kinh doanh đều do anh L thực hiện. Các thủ tục về Đăng ký kinh doanh, cấp đổi GCNQSDĐ, ông N chỉ là người ký giấy tờ, anh L là người dự thảo văn bản và hoàn thiện thủ tục tại cơ quan nhà nước. Năm 2010, anh L giúp ông N làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ, từ huyện Điện Biên sang thành phố Điện Biên Phủ (do thành phố Điện Biên Phủ mở rộng địa giới hành chính), anh L không thấy ông N và chị L nói gì về việc ông N đã chuyển nhượng một phần diện tích đất, cho chị L và hai em rể là Nguyễn Ngọc P, Nguyễn Ngọc H. Do không biết rõ thủ tục thế nào, nên anh L có nhờ cán bộ địa chính phường T xử lý thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn N (bao gồm cả phần đất đã cho Lý, Phương, Hoàng), đến khi nhận được GCNQSDĐ, số BC 571057, số vào sổ CH 17504, do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 15/02/2011, thì anh L đưa lại cho ông N. Sau khi nhận, ông N không khởi kiện cũng không có ý kiến, khiếu nại gì. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp NT sau này là Công ty MP đều do anh L chỉ đạo, điều hành. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh do anh L hưởng; tài sản của doanh nghiệp là của anh L. Trong quá trình hoạt động kinh doanh, anh L đã nhờ qua nhiều người đứng tên, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp nên hiện nay đã chuyển đổi thành Công ty MP do anh Lương Ngọc T là Giám đốc, quyền sử dụng đất của ông N nay đã chuyển nhượng và là tài sản của Công ty MP, đồng thời là tài sản thế chấp cho khoản nợ vay tại Ngân hàng. Do số nợ 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 T lên đo đạc cửa hàng để thu hồi nợ, vợ anh L xem xét lại các giấy tờ ông N chuyển nhượng cho chị L năm 2003, thì mới phát hiện ra phần đất mà ông N cho

chị L, hoàn toàn nằm trong phần đất đã được Sở TN&MT tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty MP. Vì vậy, chị L khởi kiện yêu cầu: Hủy GCNQSDĐ ngày 07/6/2018 đã cấp cho Công ty MP. Anh L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị L, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích về tài sản riêng của vợ anh L.

3.5. Ông Nguyễn Văn Ng trình bày: Gia đình ông N có tổng diện tích đất theo GCNQSDĐ, do UBND huyện Điện Biên cấp năm 1997 là 2665m² (gồm 400m² đất thổ cư, 1.775m² đất vườn và 1.088m² đất ruộng). Thực tế phần đất gia đình sử dụng lớn hơn diện tích được cấp, do gia đình ông N ở gần kênh nổi, trước đây quy hoạch hành lang nương là 10m, sau đó quy hoạch nương còn 2,5m. Phần dôi dư của kênh hành lang nương gia đình ông N 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 N không rõ vì chưa đo đạc lần nào. Trong quá trình sử dụng, năm 2003, ông N có cho các con là chị Nguyễn Thị Hải L, anh Nguyễn Ngọc P, anh Nguyễn Ngọc H mỗi con 160m² (100m² đất ở, 60m² đất vườn). Đất con Lý có vị trí nằm giữa đất con Hoàng, con Phương. Lúc cho các con, ông N 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 N 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 N 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 N không nhớ. Năm 2009, ông N thành lập Doanh nghiệp NT. Thủ tục thành lập doanh nghiệp do anh L đi làm, ông N chỉ làm chủ doanh nghiệp trên danh nghĩa. Việc xây dựng cây xăng, kinh doanh xăng dầu, doanh thu do vợ chồng chị L, anh L điều hành và hưởng. Năm 2010, Nhà nước thu hồi 68m² đất thổ cư, nên diện tích đất thổ cư còn lại của gia đình là 332m². Diện tích thu hồi chạy dài hết mặt đường của gia đình. Năm 2011, ông N được UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp đổi GCNQSDĐ, tổng diện tích 1.509m² (đất ở 332m², đất trồng cây hàng năm 1.777m²). Thủ tục cấp đổi do anh L trực tiếp đi làm, ông chỉ ký các giấy tờ, 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 Luận không biết việc này. Khi anh L thay ông N đi làm thủ tục cấp đổi, ông N cũng không nói cho anh L 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 MP, ông N chỉ ký giấy tờ, anh L là người thực hiện. Mặc dù, làm thủ tục chuyển nhượng đất cho các con, nhưng thực tế ông N vẫn là người sử dụng đất. Bản thân ông N, do tin tưởng con gái và con rể, nên đã giao toàn bộ

giấy tờ và ký xác nhận vào văn bản mà không kiểm tra lại, nên đã không biết mọi thủ tục cấp từ năm 2009 đến nay, đều có bao gồm cả phần đất đã cho các con từ năm 2003. Nay chị L khởi kiện, ông N đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

3.6. Bà Vũ Thị H trình bày: Bà H và vợ của ông Nguyễn Văn N. Bà hoàn toàn nhất trí như ý kiến của ông N trong biên bản lấy lời khai của ông N ngày 04/6/2020. Năm 2003, vợ chồng bà thống nhất chia cho các con đất, mỗi con 160 m² (100m² đất ở, 60 m² 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 N xử lý. Bà H nhất trí và không có ý kiến. Các thủ tục xin cấp GCNQSD, góp vốn vào Doanh nghiệp tư nhân NT, chuyển nhượng cho Công ty MP đều do ông N và vợ chồng Hải Lý thực hiện. Bà H 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 L, Bà H đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

3.7. Bà Vũ Thị T trình bày: Bà T là dì ruột của chị L và là em gái của bà Vũ Thị H. Năm 2011, do muốn tạo điều kiện cho các cháu làm ăn kinh doanh, nên vợ chồng Bà T cho vợ chồng Lý, Luận thuê mảnh đất tại tổ dân phố 11(nay là tổ 9) phường T, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Để hợp lý hóa, vợ chồng Lý Luận có nói với Bà T phải làm hợp đồng góp vốn vào Doanh nghiệp NT, nên tin tưởng nghe theo. Tài sản góp vốn vào doanh nghiệp là quyền sử dụng đất, số BC 586064, do UBND thành phố cấp ngày 08/8/2011, thửa đất số 06, tờ bản đồ 29 (xây dựng năm 2010), diện tích 277m² (gồm 50m² đất ở đô thị, 227m² đất trồng cây hàng năm khác) mang tên bà Vũ Thị T. Nguồn gốc đất là do bố mẹ để lại cho Bà T có vị trí: phía Đông giáp quốc lộ 12, phía Bắc giáp đất Bà H (Nguyên), phía Nam giáp đất nhà bà Tươi (Hợp), phía Tây cạnh dòng suối nhỏ. Đến tháng 3/2018, do làm ăn không thuận lợi, vợ chồng Lý Luận tư vấn lập văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng góp vốn năm 2011, để ký HĐCNQSDĐ. Thực chất, vợ chồng Bà T chỉ biết chuyển nhượng (bán) đất cho vợ chồng Lý, Luận, còn trên giấy tờ là chuyển nhượng cho Công ty MP chỉ để hợp lý hóa. Các giấy tờ vợ chồng Bà T ký là do anh L 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 Lý Luận (trên danh nghĩa chuyển nhượng cho Công ty MP) đang do vợ chồng cháu Lý quản lý. Trên đất là cửa hàng tạp hóa ngay cạnh cây xăng của Doanh nghiệp NT. Việc vợ chồng ông N cho các con đất năm 2003, Bà T không biết. Đến nay, vợ chồng Lý Luận vẫn nợ vợ chồng bà tiền bán đất. Nay chị L khởi kiện, Bà T đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

3.8. Ông Vũ Ngọc Kiểm trình bày: Ông Kiểm là chồng của bà Vũ Thị T. Ông Kiểm có lời khai thống nhất với ý kiến của Bà T.

3.9. *Anh Nguyễn Ngọc P trình bày:* Năm 2003, anh P nhận tặng cho từ ông N 160m² (trong đó đất ở là 100m²; đất vườn là 60m²). Việc cho tặng được hợp lý hóa bằng HĐCNQSDĐ, 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 N cũng chưa bàn giao đất cho anh P. Cũng năm 2003, ông N còn làm thủ tục tặng cho chị Nguyễn Thị Hải L và em Nguyễn Ngọc H mỗi người 160m² (đất ở là 100m²; đất vườn là 60m²). Vị trí đất như thế nào anh P không rõ. Năm 2010, anh Nguyễn Hữu L (chồng của chị L) xây dựng cửa hàng xăng dầu trên cả phần đất mà ông N cho anh P. Anh P nghĩ đó là tài sản của gia đình, cũng vì muốn tạo điều kiện nên anh P không phản đối. Nay chị L khởi kiện, anh P đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.10. *Anh Nguyễn Ngọc H trình bày:* Anh H thống nhất như lời trình bày của anh P. Nay chị L khởi kiện, anh H đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.11. *Ủy ban nhân dân phường T:* Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Hải L được thực hiện tại UBND xã N, huyện Điện Biên 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 N, tổng diện tích 2.968m², thể hiện mục đích sử dụng đất thổ cư và đất lưu không 1.391m² (bà L chưa thực hiện đăng ký vào sổ địa chính). Ngoài ra, UBND phường T cung cấp tài liệu, chứng cứ có liên quan.

3.12. *Ủy ban nhân dân huyện Điện Biên:* Trường hợp ông Nguyễn Văn N tặng cho con gái Nguyễn Thị Hải L 160m², tại thửa đất số 212, tờ bản đồ 165-Đ-II tại địa chỉ đội 14, xã N, huyện Điện Biên chưa được chỉnh lý trong sổ địa chính. Ngoài ra, UBND huyện Điện Biên còn cung cấp tài liệu chứng cứ có liên quan.

3.13. *Đối với Ủy ban nhân dân xã N:* 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 N tặng cho con gái Nguyễn Thị Hải L 160m² tại thửa đất số 212, tờ bản đồ 165-Đ-II tại địa chỉ đội 14, xã N, huyện Điện Biên đã được chỉnh lý trong sổ địa chính hay chưa. UBND xã N 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.

Tại Bản án Hành chính sơ thẩm số 14/2020/HC-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên, đã 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 án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hải L, về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CE 642992, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 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 MP tỉnh Điện Biên. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi xem xét thẩm định tại chỗ và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2020, người khởi kiện chị Nguyễn Thị Hải L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bị kiện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Đại diện Ngân hàng, Công ty MP không kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan: Về tố tụng quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Về hướng giải quyết vụ án, sau khi phân tích nội dung vụ án, căn cứ các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử: Bác kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hải L và giữ nguyên Bản án Hành chính sơ thẩm số 14/2020/HC-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính; Người bị kiện, một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 4 Điều 255 Luật Tố tụng hành chính giải quyết vụ án theo quy định.

[2]. Về đối tượng, thời hiệu, thẩm quyền khởi kiện: Ngày 07/6/2018, Sở TN&MT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), số CE 642992, số vào sổ CT 01314, mang tên Công ty MP tỉnh Điện Biên. Chị L xác định tháng 01/2019 mới biết việc cấp này, đã cấp chồng lên toàn bộ phần đất chị Lý được chuyển nhượng cho từ năm 2003, ảnh hưởng đến quyền lợi của chị L. Ngày 23/01/2019, chị L khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ, quá trình giải quyết vụ kiện, chị L rút đơn khởi kiện, ngày 01/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên đã quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính. Tuy nhiên, ngày 04/02/2020, chị L khởi kiện lại đề nghị hủy GCNQSDĐ nêu trên, đây là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 16 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1, khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 115, điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính xác định thẩm quyền, thời hiệu, đối tượng khởi kiện, thụ lý và giải quyết là có căn cứ.

[3]. Về tính hợp pháp của GCNQSDĐ bị kiện.

[3.1]. Về hình thức: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 97, khoản 1 Điều 102 Luật Đất đai năm 2013; 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. Tòa án cấp sơ thẩm xác định, việc Sở TN&MT tỉnh Điện Biên cấp GCNQSDĐ, số CE 642992, số vào sổ cấp CT 01314, ngày 07/6/2018, cấp cho Công ty MP diện tích 905,0m², 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 Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên hợp pháp về hình thức là có căn cứ.

[3.2]. Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền, thời hạn ban hành: Căn cứ Giấy chứng nhận cấp lần đầu, UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp cho ông Nguyễn Văn N (Giấy chứng nhận số Sêri BC 571057, số vào sổ CH 17504, cấp ngày 15/02/2011); bà Vũ Thị T (Giấy chứng nhận số Sêri BC 586064, số vào sổ CH 18120, cấp ngày 08/8/2011); Sở TN&MT tỉnh Điện Biên đã thực hiện xác nhận đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho Doanh nghiệp NT, cấp đổi Giấy chứng nhận cho Công ty MP, cấp đổi 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. Sở TN&MT đã cấp Giấy chứng nhận số

CE 642992, số vào sổ CT 01314, ngày 07/6/2018, cho Công ty MP do ông Bùi Châu Tuấn, chức vụ: Giám đốc Sở TN&MT tỉnh Điện Biên thừa ủy quyền, ký thay mặt Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên cấp GCNQSDĐ cho tổ chức là phù hợp quy định tại Luật Đất đai năm 2003, 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì thẩm quyền cấp cho tổ chức thuộc UBND tỉnh; Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 26/01/2010 của UBND tỉnh Điện Biên, về việc ủy quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định về trình tự, thủ tục, thẩm quyền, thời hạn cấp GCNQSDĐ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện đúng quy định của pháp luật là có căn cứ.

[3.3]. Về căn cứ ban hành: Nguồn gốc diện tích 905,0m² đất trong GCNQSDĐ của Công ty MP có một phần là do ông Nguyễn Văn Ng, bà Vũ Thị Hoa và một phần là do ông Vũ Ngọc Kiềm, bà Vũ Thị T chuyển nhượng cho Công ty MP. Trong đó, phần đất do ông Kiềm, bà Thảo đã chuyển nhượng cho Công ty MP, ông bà không có yêu cầu gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với diện tích đất do ông N, bà Hoa chuyển nhượng cho Công ty MP, có nguồn gốc là đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Ng, được UBND huyện Điện Biên cấp GCNQSDĐ, số 00064/QSDĐ, ngày 30/12/1997, với tổng diện tích 2.665m² (trong đó có 400m² đất ở, 1.777m² đất vườn tạp và 1.088m² đất trồng lúa hai vụ) tại địa chỉ đội 14, xã N, huyện Điện Biên, tỉnh Lai Châu (nay là tổ dân phố 09, phường T, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên). Năm 2009, ông N thành lập Doanh nghiệp thương mại tư nhân NT do ông N là chủ doanh nghiệp, xin cấp đổi GCNQSDĐ từ huyện Điện Biên sang thành phố Điện Biên Phủ. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên đã căn cứ vào GCNQSDĐ, số BC 571057, số vào sổ CH 17504, do Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 15/02/2011 cho ông Nguyễn Văn N, thực hiện việc xác nhận đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận cho Doanh nghiệp thương mại tư nhân NT tỉnh Điện Biên Phủ. Cụ thể: Ngày 03/11/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở TN&MT, thực hiện xác nhận đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp NT. Tại Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 20/12/2011, UBND tỉnh Điện Biên đã cho phép Doanh nghiệp NT 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 Điện Biên Phủ; cụ thể: chuyển mục đích 523m² đất nông nghiệp sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh, để xây dựng cửa hàng xăng dầu (trong đó: 323.0 m² thuộc vị trí nhận góp vốn của ông Nguyễn Văn N và 200m² thuộc vị trí nhận góp vốn của bà Vũ Thị T). Ngày 20/4/2012, Doanh nghiệp NT 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, Khoản 2 Điều 26 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009. Sở TN&MT đã cấp Giấy chứng nhận số BB 325390, sổ vào sổ CT 00776, ngày 08/5/2012, mang tên Doanh nghiệp NT. Ngày 24/7/2017, Doanh nghiệp NT 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 Điện Biên Phủ, 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 TN&MT đã cấp Giấy chứng nhận số CE 215967, sổ vào sổ CT 00776, ngày 26/7/2017, mang tên Công ty MP. Ngày 29/5/2018, Công ty MP đề nghị cấp đổi 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. 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. Do vậy, căn cứ cấp GCNQSDĐ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ.

[4]. Xét yêu cầu kháng cáo của chị L, xét thấy: Căn cứ lời khai của người khởi kiện chị Nguyễn Thị Hải L (BL305), lời khai của ông Nguyễn Văn N (BL353-357), Biên bản phiên tòa sơ thẩm và các tài liệu khác có trong hồ sơ, xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn N, được UBND huyện Điện Biên cấp GCNQSDĐ, số 00064/QSDĐ, ngày 30/12/1997, với tổng diện tích 2.665m² (trong đó đất ở 400m² đất ở, 1.177m² đất vườn tạp và 1.088m² đất trồng lúa hai vụ) tại địa chỉ đội 14, xã N, huyện Điện Biên, tỉnh Lai Châu (nay là tổ dân phố số 09, phường T, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên). Năm 2003, ông N chuyển nhượng cho con gái là chị L 160m² đất (trong đó 100m² đất ở và 60m² đất vườn), thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số 854/CN ngày 25/10/2003 tại UBND xã N, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và chị L vẫn chưa có hiệu lực, vì chưa làm thủ tục đăng ký vào sổ địa chính theo quy định pháp luật về đất đai. Năm 2009, ông N thành lập Doanh nghiệp thương mại tư nhân NT do ông N là chủ doanh nghiệp. Năm 2010, Nhà nước thu hồi 68m² đất ở trong tổng diện tích 400m² đất ở của hộ ông N, nên diện tích đất ở của hộ ông N còn 332m² (BL554). Năm 2011, Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ mở rộng địa giới hành chính, nên ông N đã làm hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ, từ huyện Điện Biên về thành phố Điện Biên Phủ. Ngày 15/2/2011, Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ đã cấp GCNQSDĐ, số BC 571057, sổ vào sổ CH 17504, với tổng diện tích

1.509m², trong đó đất ở là 332m², đất trồng cây hàng năm là 1.177m² đất cho ông Nguyễn Văn N. Hồ sơ xin cấp đổi GCNQSDĐ do ông N là người đứng tên đề nghị, ông N đã nhận GCNQSDĐ, hoàn toàn nhận thức được diện tích trong GCNQSDĐ số BC 571507, ngày 15/2/2011, bao gồm cả phần diện tích đất đã trồng lên cả phần đất đã chuyển nhượng cho chị L và đất cho anh P, anh H (Năm 2003 ông N cũng đã tặng cho hai con là anh P và anh H mỗi người 160m² đất gồm 100m² đất ở và 60m² đất vườn). Trong suốt quá trình sử dụng đất (Công ty MP kinh doanh xăng dầu) nhưng ông N không có ý kiến phản đối gì. Chị L cũng là người biết rõ việc xây dựng cây xăng nhưng cũng không có ý kiến gì. Việc ông N chuyển nhượng 160m² đất cho chị L năm 2003 chưa đăng ký vào sổ địa chính, ông N không kê khai nên Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ căn cứ vào hồ sơ của ông N để cấp đổi GCNQSDĐ, tổng diện tích 1.509m², trong đó đất ở là 332m², đất trồng cây hàng năm là 1.177m² (trong đó có 160m² đất ông N đã chuyển nhượng cho chị L) là có căn cứ. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên đã căn cứ vào GCNQSDĐ, số BC 571057, số vào sổ CH 17504, do Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 15/02/2011 cho ông Nguyễn Văn N, thực hiện việc xác nhận đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận cho Doanh nghiệp thương mại tư nhân NT tỉnh Điện Biên Phủ, cấp đổi giấy chứng nhận cho Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại và dịch vụ MP tỉnh Điện Biên, cấp đổi 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 là có căn cứ, đúng pháp luật. Từ những phân tích nêu trên, có đủ căn cứ xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 642992, số vào sổ cấp CT 01314, ngày 07/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp cho Công ty MP là hợp pháp về hình thức, nội dung, thẩm quyền, thời hạn, trình tự, thủ tục, ban hành. Không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Hải L. Bản án số 14/2020/HCST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hải L là có cơ sở, đúng pháp luật. Do vậy, kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hải L không có cơ sở, cấp phúc thẩm bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5]. Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hải L và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, được chấp nhận.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7]. Về án phí: Chị Nguyễn Thị Hải L kháng cáo không được chấp nhận, phải nộp án phí hành chính phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

1. Bác yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hải L.
2. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2020/HC-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.
3. Về án phí: Chị Nguyễn Thị Hải L phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính phúc thẩm. Đối trừ số tiền chị Nguyễn Thị Hải L đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, theo Biên lai thu số AA/2010/08263 ngày 13/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên.(Chị L đã nộp đủ)
4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Điện Biên;
- Cục THADS tỉnh Điện Biên;
- Các Đương sự;(theo Địa chỉ)
- Lưu Hồ sơ; HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)
Đặng Đình Lực