

Số: ~~32~~ /STNMT-VPĐKĐĐ

V/v có ý kiến giải trình đối với hồ sơ cấp Giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty  
TNHH Minh Phúc Điện Biên.

Điện Biên, ngày 16 tháng 4 năm 2019

Kính gửi: Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 07/2019/TLST-HC ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

Sau khi kiểm tra, rà soát Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) của Công ty TNHH Minh Phúc Điện Biên 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 Nguyên  
- Giấy chứng nhận đã được cấp số Sê ri BC 571057, số vào sổ CH 17504 do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 15/02/2011 mang tên ông Nguyễn Văn Nguyên.

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

b) Đối với thửa đất của bà Vũ Thị Thảo  
- 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 Thảo.

- Hợp đồng góp vốn ngày 19/8/2011 giữa bà Vũ Thị Thảo và chồng là ông Vũ Ngọc Kiểm với Doanh nghiệp Thương mại tư nhân Nhất Trụ do ông Nguyễn Văn Nguyên 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 Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ 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 Nguyên và 200 m<sup>2</sup> thuộc vị trí nhận góp vốn của bà Vũ Thị Thảo).

## **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 Điện Biên Phủ cấp ngày 15/02/2011 mang tên ông Nguyễn Văn Nguyên. Ngày 03/11/2011, ông Nguyễn Văn Nguyên 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 Thảo. Ngày 03/11/2011, bà Vũ Thị Thảo 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 Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, 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 I, 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 Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, 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 Điện Biên Phủ 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 Điện Biên Phủ 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 Điện Biên Phủ, 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 Nguyên và vợ là bà Vũ Thị Hoa 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 Thảo và chồng là ông Vũ Ngọc Kiểm 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 thuế số 0020570 và biên lai thu tiền lệ phí trước bạ số 0017542 ngày 24/05/2018. Biên lai thuế 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: -/-

Như vậy, trên cơ sở Giấy chứng nhận cấp lần đầu do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp cho ông Nguyễn Văn Nguyên (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.

Việc 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 theo hồ sơ nêu trên 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.

Trên đây là ý kiến giải trình của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Phúc tỉnh Điện Biên tại tổ dân phố 11, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xem xét./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng ĐKĐĐ;
- Chi cục QLĐĐ;
- Lưu VT



**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Đăng Nam**