TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 178/2023/DS-PT
Ngày 29-12-2023
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Bà Lê Thị Thanh Thái

Các Thẩm phán:Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Ông Đặng Văn Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tuấn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 220/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Ái V, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Số G V, khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (theo văn bản ủy quyền ngày 18/12/2023) (có mặt)

- *Bị đơn*: Công ty cổ phần X

Địa chỉ: B N, phường M, quận N, Thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh V1, chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn D, sinh năm 1964; địa chỉ: C P, phường A, quận S, Thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 10/8/2023) (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Số G V, khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Người kháng cáo: Công ty cổ phần X.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Ái V trình bày:*

Ngày 02/12/2009, bà V và Công ty cổ phần X tại Bình Thuận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/VSC10-HĐCN để mua 04 thửa đất là Lô D2.12+D2.13+D2.14 +D2.15 tại địa chỉ khu D khu C Nam Cảng Cả P, tỉnh Bình Thuận, tổng diện tích 1.401 m^2, như sau:

- Giá chuyển nhượng: 2.500.000 đồng/m^2, thành tiền toàn bộ diện tích: 3.502.500.000 đồng (Giá này đã bao gồm tiền sử dụng đất và tiền đầu tư cơ sở hạ tầng).

- Thời hạn thanh toán đợt 1: trả 50% giá trị Hợp đồng tương ứng 1.751.250.000 đồng sau khi ký Hợp đồng. Đợt 2: 50% giá trị Hợp đồng còn lại khi Bên bán giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua.

- Giá đã ghi trong hợp đồng ngày 02/12/2009 được giữ nguyên nếu giá được duyệt cao hơn giá hợp đồng đã ghi. Nếu giá được công ty duyệt thấp hơn giá hợp đồng thì được Công ty hoàn lại phần chênh lệch.

Bà V đã tuân thủ mọi điều khoản đã ký kết và thanh toán Hợp đồng theo đúng tiến độ tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng, cụ thể các đợt thanh toán được thực hiện như sau:

- Lần 01: Bà V đã thanh toán 50% giá trị hợp đồng sau khi ký kết hợp đồng, tương ứng 1.751.250.000 đồng vào ngày 03/12/2009. Giao dịch chuyển tiền được thực hiện tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S chi nhánh B.

- Lần 02: bà V đã thanh toán 50% giá trị Hợp đồng còn lại để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tương ứng 1.751.250.000 đồng vào ngày 14/01/2021. Giao dịch chuyển tiền thực hiện tại Ngân hàng N chi nhánh P, Bình Thuận.

Tuy nhiên, ngày 15/01/2021, bà V lại nhận được thông báo số 03/2021N/TB-VSC của Công ty cổ phần X yêu cầu bà V chuẩn bị tài chính để nộp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái với các quy định đã thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký trước đó. Cụ thể đã điều chỉnh tăng giá chuyển nhượng lên 6.863.769 đồng/m^2 như sau: Tổng cộng đơn giá xây dựng cơ sở hạ tầng và đơn giá sử dụng đất là: 6.863.769 đồng/m^2 tương ứng với giá chuyển nhượng 9.616.140.369 đồng. Trong đó: giá đóng tiền sử dụng đất 4.538.769 đồng/m^2. Tiền hạ tầng chưa VAT: 2.113.636 đồng/m^2, thuế VAT: 211.364 đồng/m^2.

Việc Công ty cổ phần X điều chỉnh tăng giá chuyển nhượng từ 3.502.500.000 đồng (giá đã bao gồm tiền sử dụng đất và tiền đầu tư cơ sở hạ tầng) tại Điều 2 của Hợp đồng lên 9.616.140.369 đồng (tính thêm tiền sử dụng đất và tiền đầu tư cơ sở hạ tầng) như trên là đã trái với quy định tại Điều 2 và Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng, gây tổn thất to lớn và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà V. Do vậy, bà V không đồng ý với phương án như nội dung trong Thông báo số 03/2021N/TB-VSC ngày 15/01/2021.

Nay bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc Công ty cổ phần X tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/VSC10-HDCN ngày 02/12/2009 mà hai bên đã ký kết. Đồng thời bà V bổ sung yêu cầu công ty thực hiện các thủ tục để ra giấy chứng nhận cho bà V, được tạm giao quản lý thửa đất có tranh chấp trong vụ án để bảo đảm quyền lợi cho nguyên đơn. Bà V cam kết sẽ thanh toán đầy đủ số tiền phải thanh toán còn lại của Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên.

**Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần X trình bày:*

Ngày 02/12/2009, Công ty cổ phần X và bà Nguyễn Ái V đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/VSC10-HĐCN về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại Khu D2 – Bao gồm các thửa: D2.12 +D2.13+D2.14+D2.15. Địa chỉ thửa đất: Khu D, khu chế biến thủy sản nam cảng cá P, thành phố P tỉnh Bình Thuận, diện tích: 1.401 m^2. Trong đó: lô D2.12 có diện tích: 300 m^2; D2.13: 300 m^2; D2.14: 300 m^2; D2.15: 501 m^2. Mục đích sử dụng: đất ở. Thời gian sử dụng lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: sang nhượng đất của BOT.

Theo Điều 2 của Hợp đồng về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán: giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 2.500.000 đồng/m^2. Giá trên gồm tiền sử dụng đất và tiền đầu tư cơ sở hạ tầng do bên A đầu tư Giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất. (Diện tích x đơn giá = Thành tiền): 1.401 x 2.500.000 = 3.502.500.000 đồng. Theo Hợp đồng thì thời hạn thanh toán làm hai đợt. Đợt 1: Thanh toán 50% ngay sau khi ký Hợp đồng, số tiền: 1.751.250.000 đồng. Đợt 2: Thanh toán 50% khi bên A giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền: 1.751.250.000 đồng.

Tại Điều 3 của Hợp đồng đã thể hiện việc giao đất: Khi có đủ điều kiện bán giao mặt bằng thì bên A giao đất cho bên B. Bên A có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất cùng với bên B tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Khi bên A nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Sở T3 thì bên A thông báo cho bên B đến nhận sổ chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày thông báo, bên B có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền theo hợp đồng cho bên A, và bên A giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B.

Tại thông báo số 03/2021N/TB-VSC ngày 15/01/2021 của Công ty cổ phần X gửi đến bà Nguyễn Ái V đã nêu rõ tiền sử dụng đất là tiền công ty thu hộ nhà nước để người hợp tác góp vốn đầu tư vào dự án này thực hiện nghĩa vụ tài

chính theo Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bình Thuận. Tiền sử dụng đất vào thời điểm mà hai bên ký kết Hợp đồng là giá trị tạm tính được ước lượng vào thời điểm năm 2009. Từ thời gian đó đến nay có nhiều lý do khách quan như: Điều chỉnh dự án, hồ sơ thiết kế, quy hoạch, cũng như điều chỉnh ranh quy hoạch và các hồ sơ kỹ thuật và các hồ sơ pháp lý khác ....nên dự án mới nhận được quyết định của UBND tỉnh B phê duyệt giá đất vào cuối năm 2020 để tính nghĩa vụ tài chính áp dụng cho đối tác hợp tác đầu tư theo quy định pháp luật hiện hành. Công ty cổ phần X khẳng định số tiền sử dụng đất này là số tiền mà đối tác cần nộp cho ngân sách Nhà nước để thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình tương ứng với diện tích khu vực mà hai bên đã hợp tác. Công ty cổ phần X không hưởng lợi bất cứ khoản nào và cũng không điều chỉnh tăng chi phí hợp tác giữa hai bên mặc dù thực tế đơn vị đã gánh chịu nhiều thiệt hại do dự án kéo dài vì nhiều lý do khách quan không mong muốn. Đồng thời tại văn bản nói trên bị đơn cũng đã thể hiện sự thiện chí rất tốt đẹp dành cho đối tác là bà Nguyễn Ái V trong trường hợp khó khăn về tài chính thì công ty đồng ý tạm nộp tiền sử dụng đất thay cho đối tác để kịp thời thực hiện nghĩa vụ tài chính với cơ quan Nhà nước. Hai bên sẽ tính toán lại với nhau sau khi dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao diện tích khu vực hợp tác trên thực địa.

Theo quyết định số 2713/QĐ-UBND ngày 20/07/2005 của UBND tỉnh B về việc "Thu hồi đất giao cho Công ty CP X để Xây dựng Khu chế biến thủy sản phía Nam cảng cá P" và quyết định số: 1983/QĐ-UBND ngày 22/07/2009 của UBND tỉnh B về việc "Phê duyệt điều chỉnh chi tiết xây dựng Khu chế biến Nam cảng cá P tỷ lệ 1/2.000, tại phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận", công ty cổ phần X được U cấp chứng nhận đầu tư làm chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Nam cảng cá P đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Trong quá trình triển khai dự án công ty không quảng bá, không rao bán sản phẩm cũng như không mời gọi các đối tác hợp tác mà tự các đối tác tìm đến chúng tôi và đề nghị được cùng hợp tác hoặc cùng góp vốn với chúng tôi... Tại thời điểm đó, có nhiều đối tác tìm đến nhưng đối với Công ty chỉ chọn lựa một vài đối tác có thiện chí tốt và có sự chia sẽ về những nguyên nhân khách quan mà dự án đang thực hiện có thể kéo dài nhiều năm để các cơ quan chức năng có thẩm quyền điều chỉnh về kỹ thuật, điều chỉnh về ranh giới và điều chỉnh về tài chính giá cả.

Sau khi nhận được quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND tỉnh B "về việc phê duyệt giá đất làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất đối với Dự án Khu dân cư Nam Cảng cá P", Công ty Cổ phần X đã có thông báo số 01/2021N/TB-VSC ngày 04/01/2021 gửi đến các nhà đầu tư thứ cấp về việc chuẩn bị tài chính để nộp.

Vào ngày 14/01/2021 công ty có nhận được giao dịch qua Ngân hàng A với số tiền là: 1.751.250.000 đồng của bà Nguyễn Ái V do hiểu nhầm nên ngày 15/01/2021 công ty đã có thông báo số: 03/2021N/TB-VSC gửi đến bà Nguyễn Ái V để giải thích việc bà V đã hiểu nhầm công văn số: 01/2021N/TB-VSC

ngày 04/01/2021 và đề nghị Đối tác cho thông tin về tài khoản để công ty chuyển trả lại số tiền trên. Đến ngày 27/01/2021 công ty vẫn không nhận được sự phản hồi của quý đối tác nên công ty đã chuyển hoàn trả số tiền 1.751.250.000 đồng vào tài khoản chuyển đến và đã có Thông báo số 09/2021/TB-VSC ngày 27/01/2021 về việc hoàn trả số tiền trên gửi đối tác Nguyễn Ái V đính kèm theo bản Uỷ nhiệm chi (photo) với nội dung được ghi: Chuyển lại tiền do hiểu nhầm công văn số 01/2021N/TB-SVC ngày 04/01/2021 (Dự án khu dân cư Nam cảng cá P). Việc này xem như bên đối tác bà Nguyễn Ái V chưa thực hiện việc thanh toán lần hai 50%. Theo như bà V trình bày tại đơn khởi kiện gửi đến Tòa án cho rằng đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho công ty, điều đó hoàn toàn không đúng sự thật.

Dự án khu dân cư Nam cảng cá P, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có sự chậm trễ, thời gian bị kéo dài vì nhiều lý do khách quan không mong muốn trong suốt thời gian dài chờ đợi chủ trương điều chỉnh của UBND tỉnh B. Tại quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 03/05/2018 và quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt giá đất để thu tiền sử dụng đất đối với dự án cụ thể: Giá xây dựng cơ sở hạ tầng và tiền sử dụng đất được UBND tỉnh xác định theo phương pháp thặng dư cụ thể:

- Theo Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND tỉnh B giá đóng quyền sử dụng đất (thu hộ cho tỉnh) là 4.538.769 đồng/m^2

- Giá xây dựng cơ sở hạ tầng vẫn được giữ nguyên theo hợp đồng là 2.325.000đ/m^2 = 2.500.000 đồng/m^2 -175.000 đồng/m^2 (Giá sử dụng tạm tính trước đây là 175.000 đồng/m^2).

- Tổng công giá xây dựng cơ sở hạ tầng và đơn giá sử dụng đất là 6.863.796 đồng/m^2. (Trong đó: Thu hộ ngân sách tiền sử dụng đất là: 4.538.769 m^2; tiền hạ tầng chưa có VAT là 2.113.636 đồng/m^2, thuế VAT là 211.364 đồng/m^2).

Trong suốt thời gian dài từ năm 2009 đến nay Ủy ban nhân dân tỉnh B đã nhiều lần điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án và đã ban hành các quyết định về việc nộp tiền sử dụng đất. Chủ trương chung của UBND tỉnh B tại các Quyết định nói trên là phù hợp với thực tế của địa phương và phù hợp với các quy định của pháp luật về đất đai, thì lẽ ra một công dân như bà Nguyễn Ái V phải hiểu được rằng nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất là trách nhiệm của mình đối với Nhà Nước. Số tiền sử dụng đất này là số tiền mà đối tác cần nộp cho ngân sách Nhà Nước để thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình tương ứng với diện tích khu vực mà hai bên đã hợp tác. Công ty không hưởng lợi bất cứ khoản nào và cũng không tự điều chỉnh tăng chi phí hợp tác giữa hai bên, mặc dù thực tế đơn vị đã gánh chịu nhiều thiệt hại do dự án kéo dài nhiều năm vì nhiều lý do khách quan không mong muốn.

Công ty M nguyên đơn chia sẻ chung với công ty và chính quyền tỉnh Bình Thuận về chủ trương này. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn

không đồng ý mà đề nghị nguyên đơn thực hiện hợp đồng theo giá mới do UBND tỉnh B ban hành theo quyết định 3114/QĐ-UBND ngày 16/12/2020.

**Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1 trình bày:*

Năm 2008 vợ chồng ông T1 mua một thửa đất của Công ty cổ phần X để làm nhà máy nước đá tại dự án khu C. Đến nay thửa đất này đã được cấp sổ đỏ. Năm 2009 ông Nguyễn Thanh V1, Giám đốc Công ty cổ phần X đến nói chuyện với vợ chồng ông T1 là thiếu vốn để đầu tư dự án khu dân cư N và mời mua đất của Dự án khu dân cư nam Cảng cá P. Vì tin tưởng công ty đã bán thành công một thửa đất nên ngày 02/12/2009 vợ chồng ông T1 mua tiếp 4 lô đất của Công ty cổ phần X theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/VSC10-HĐCN ngày 02/12/2009 với giá 2.500.000 đồng/ m^2, thành tiền là 3.502.500.000 đồng, tại khu D2 bao gồm lô D2.12, D2.13, D2.14, D2.15, tổng diện tích 1.401 m^2 tại khu D, khu phố D, phường Đ, thành phố P. Vợ chồng ông T1 đã đưa trước 50% giá trị hợp đồng là 1.751.250.000 đồng cho công ty S1 khi ký kết hợp đồng, còn lại 50% bên bán giao giấy chứng nhận cho bên mua thì thanh toán hết số tiền còn lại. Nhiều lần liên hệ công ty yêu cầu hoàn tất giấy chứng nhận nhưng hơn 10 năm nay họ không thực hiện. Đến năm 2021 công ty gửi giấy báo giá chuyển nhượng thành 9.616.140.369 đồng và yêu cầu nộp tiền mới ra giấy chứng nhận. Nay ông T1 đề nghị công ty tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/VSC10-HĐCN ngày 02/12/2009 theo giá mà các bên đã cam kết. Đồng thời giao cho vợ chồng ông T1 tạm thời quản lý thửa đất để tránh tranh chấp do có nhiều người đến đóng cọc, mốc lên các thửa đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1, khoản 2 Điều 92, Điều 266 Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, khoản 1, 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Điều 38, Điều 39, Điều 71 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;

- Điều 17, Điều 38, Điều 39, Điều 40, Điều 41 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ái V như sau:

Buộc Công ty cổ phần X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/VSC10-HĐCN ngày 02/12/2009 giữa bà Nguyễn Ái V và công ty cổ phần X.

Khi dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công ty cổ phần X có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tách thửa cho bà V theo hợp đồng đã ký kết về giá đất, tổng diện tích đất, vị trí của các lô đất đã thỏa thuận theo bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất ngày 04/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ (kích thước các cạnh của thửa đất có thể thay đổi cho phù hợp với quy hoạch chi tiết Khu dân cư Nam cảng cá P).

Trong thời gian chờ hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng quyền sử dụng đất, bà V, ông T1 được tạm quản lý, trông coi các thửa đất để tránh bị lấn chiếm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/5/2023, bị đơn Công ty cổ phần X kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của guyên đơn trình bày: Yêu cầu bị đơn Công ty cổ phần X tiếp tục thực hiện hợp đồng, do hiện nay Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của hợp đồng thì Công ty phải có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tách thửa cho bà V theo hợp đồng đã ký kết.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần X, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/VSC10-HĐCN ngày 02/12/2009 giữa bà Nguyễn Ái V và Công ty cổ phần X, Công ty sẽ hoàn trả lại số tiền 1.751.250.000 đồng và bồi thường 10% giá trị hợp đồng đã ký kết.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Kháng cáo của Công ty cổ phần X không có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Các bên đương sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/VSC10-HĐCN ngày 02/12/2009 giữa bà Nguyễn Ái V và Công ty cổ phần X về các thửa đất thuộc các lô đất trong vụ án như sau:

+ Lô 1: kí hiệu D2.12, diện tích 300 m^2.

+ Lô 2: kí hiệu D2.13, diện tích 300 m^2.

+ Lô 3: kí hiệu D2.14, diện tích 300 m^2.

+ Lô 4: kí hiệu D2.15, diện tích 501 m^2.

Tổng diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.401m^2. Hiện trạng các thửa đất có vị trí nằm liền kề nhau, tại khu D phường Đ, thành phố P, theo bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, dự án Khu chế biến thủy sản phía Nam cảng cá Phan T2 tại tiểu mục 4.1, mục 4 Điều 1 quyết định số 1983/QĐ-UBND ngày 22/07/2009 của UBND tỉnh B, phần đất được thỏa thuận chuyển nhượng là khu đất ký hiệu khu D2.

Theo văn bản 2977/VPĐKĐĐ –ĐKCC ngày 23/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thì các lô đất khu ký hiệu D2 hiện nay thuộc khu C, thành phố P, bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án Khu dân cư N theo quyết định 2070/QĐ-UBND ngày 11/08/2015 UBND tỉnh B.

[2] Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm Công ty cổ phần X cho rằng từ khi ký kết thực hiện hợp đồng vào ngày 22/7/2009 đến năm 2020 Công ty không có thông báo bằng văn bản cho bên bà Nguyễn Ái V về chủ trương thay đổi thực hiện dự án của UBND tỉnh B nhưng có thông tin bằng điện thoại cho bà V và ngày 21/12/2020 Công ty đã ký phụ lục hợp đồng gửi cho bà Nguyễn Ái V về việc tăng giá đất để bà V biết ý kiến về thực hiện hợp đồng như bà V không hồi đáp. Việc trình bày của đại diện Công ty cổ phần X không được bà V thừa nhận. Mặc dù, Công ty cổ phần X khai nại việc ký phụ lục hợp đồng gửi cho bà V nhưng quá trình thu thập tài liệu chứng cứ cũng như tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Công ty cũng không cung cấp được phụ lục hợp đồng thể hiện giữa các bên có sự thỏa thuận, bổ sung hoặc sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng đã được ký ngày 02/12/2009 cho nên hội đồng xét xử căn cứ vào nội dung của hợp đồng đã ký kết để làm căn cứ giải quyết.

[2.1] Trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm phát sinh nhiều tình tiết mới. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, tại công văn số 2977/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 23/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 vẽ ngày 14/12/2023 thì các lô đất có tranh chấp hiện nay thuộc dãy C, tờ bản đồ số 13, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp thành 18 thửa đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần X.

Vì vậy tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Ái V đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/VSC10-HĐCN ngày 02/12/2009 giữa bà và công ty cổ phần X có hiệu lực pháp luật, bà V sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán 50% giá trị còn lại của hợp đồng đối với công ty cổ phần X, còn phía công ty cổ phần X có trách nhiệm bàn giao các thửa đất và bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng cho bà V.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn Công ty cổ phần X đều khẳng định hợp đồng hợp pháp và bị đơn chỉ yêu cầu xem xét lại giá bán do tăng giá tiền sử dụng đất được UBND tỉnh B điều chỉnh theo Quyết định 3114/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 về phê duyệt giá đất dự án và xem lại vị trí các thửa đất thể hiện tại hợp đồng được ký kết giữa 2 bên.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét Hợp đồng chuyển nhượng số 42/VSC10-HĐCN ngày 02/12/2009 giữa bà V và Công ty cổ phần X có điều khoản về giá để các bên thực hiện, tại khoản 1 Điều 6 của hợp đồng qui định: "*Giá đã ghi trong hợp đồng này được giữ nguyên nếu giá được duyệt cao hơn giá hợp đồng đã ghi"*. Tại thời điểm kí kết hợp đồng giữa các đương sự đều tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, giá của các bên thỏa thuận là giá thị trường. Trong khi đó, từ khi ký kết hợp đồng cho đến nay dự án Khu dân cư N do Công ty cổ phần X vẫn là Chủ đầu tư dự án là hoàn toàn hợp pháp, thời điểm giao kết hợp đồng bị đơn có quyền huy động vốn để thực hiện dự án, quá trình thực hiện dự án chủ đầu tư không tổ chức mời các nhà hợp tác hoặc bổ sung phụ lục hợp đồng liên quan đến việc thay đổi về giá cũng như các chính sách khác liên quan đến hợp đồng. Nay có quyết định phê duyệt giá đất tăng, phía Công ty tự ý làm phụ lục hợp đồng để thông báo giá đất tăng nhưng không được thực hiện bằng văn bản thể hiện có sự thay đổi trong quá trình thực hiện hợp đồng được các bên thỏa thuận lại nội dung các bên đã ký kết. Do đó kháng cáo của bị đơn yêu cầu huỷ hợp đồng là không có cơ sở.

[2.3] Đối với vị trí các thửa đất thể hiện tại hợp đồng được ký kết giữa các bên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của Công ty cho rằng 04 thửa đất đã ký tại hợp đồng với bà Nguyễn Ái V vào ngày 02/12/2009 ở vị trí khu D2 nay được thay thế tại khu B1 gồm B1-5 diện tích 310,89m^2; B1-6 diện tích 309,78m^2; B1-7 diện tích 308,68m^2; B1-8 diện tích 307,57m^2 theo quyết định 1672/QĐ-UBND ngày 22/6/2017 về điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư N cá P. Việc khai nại của đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần X là không có căn cứ pháp lý.

Như phân tích tại Mục [2.1] thì các thửa đất được ký hiệu khu D2 tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/12/2009 và thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thì hiện nay thuộc dãy C, tờ bản đồ số 13, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp thành 18 thửa đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần X. Chi nhánh Văn phòng Đ đã đo vẽ

ngày 14/12/2023 thì các lô đất có tranh chấp ở Khu C của dự án Khu dân cư N. Cho nên về vị trí thửa đất được xác định Khu C, do đó kháng cáo của Công ty Cổ phần X về việc sai vị trí là không có căn cứ.

[3] Mặc dù, bà Nguyễn Ái V không kháng cáo như bản án sơ thẩm tuyên phần quyết định có nội dung: khi dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công ty cổ phần X có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tách thửa cho bà V theo hợp đồng. Cách tuyên như trên của Tòa án cấp sơ thẩm không rõ ràng, không thể thực hiện bản án và đến nay không còn phù hợp với các tài liệu chứng cứ mới mà cấp phúc thẩm đang xem xét là dự án trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty cổ phần X, do đó cần giải quyết phần nghĩa vụ khi công nhận và thực hiện hợp đồng.

Đối với việc để dự án kéo dài không phải là lỗi của nguyên đơn, giao dịch giữa các bên đã thực hiện được ½ nghĩa vụ trong giao dịch hợp đồng, hợp đồng quy định khi bị đơn hoàn tất việc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn sẽ có nghĩa vụ thanh toán ½ số tiền còn lại. Hiện nay bị đơn Công ty cổ phần X đã được cấp giấy chứng nhận cho từng thửa đất. Vì vậy, để vụ án được giải quyết triệt để thì cần phải công nhận hiệu lực pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/VSC10-HĐCN ngày 02/12/2009 giữa bà Nguyễn Ái V và công ty cổ phần X. Bị đơn phải thực hiện trách nhiệm giao đất của mình với nguyên đơn. Đồng thời nguyên đơn có nghĩa vụ trả 50% giá trị hợp đồng là 1.751.250.000 đồng cho bị đơn.

Hiện nay thửa đất mà các bên tham gia giao dịch có sự thay đổi về số thửa cũng như diện tích các thửa đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu chỉ lấy đúng theo diện tích trong hợp đồng và do qui hoạch phân lô lại diện tích từng thửa đất nhỏ nên chấp nhận giảm diện tích thực tế cũng như kích thước các thửa đất để phù hợp qui hoạch. Nguyên đơn đề nghị nhận phần đất theo hợp đồng thể hiện có kích thước cạnh mặt tiền hướng đông giáp biển, phần diện tích còn thiếu sẽ nhận các lô đất phía sau, mặt tiền hướng tây. Phần giảm diện tích 8,9m^2 nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải hoàn lại tiền.

Xét yêu cầu thấy rằng: Theo hợp đồng được ký kết thì diện tích 04 lô đất cạnh hướng đông giáp biển có mặt ngang thửa đất là 43,14m; nay thực tế thay đổi quy hoạch chi tiết từng lô, từ thửa số 279, 280, 281, 282, 254, 255 có chiều ngang mỗi thửa là 05m; riêng thửa số 278 lô góc trung bình ngang hơn 5m. Tổng chiều ngang của các thửa đất chưa đủ 40m ngang cạnh hướng đông giáp biển, so với thỏa thuận của hợp đồng vẫn được đảm bảo quyền lợi cho bị đơn. Cho nên, yêu cầu của nguyên đơn là hợp lý, có lợi cho bị đơn về phần diện tích, phù hợp với tình tiết mới phát sinh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn, theo số thửa và diện tích đất phù hợp với qui hoạch chi tiết.

[4] Như vậy theo bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai Phan Thiết đo vẽ ngày 14/12/2023, bị đơn có nghĩa vụ giao cho nguyên đơn các thửa đất số 278, 279, 280, 281, 282, 254, 255 và các thửa số

247, 248, 249, 250, 251, 252 có tổng diện tích là 1.392,1 m^2 và giao giấy chứng nhận các thửa đất cho nguyên đơn khi thi hành án. Nguyên đơn có nghĩa vụ trả 50% giá trị hợp đồng còn lại cho nguyên đơn.

[5] Từ nhận định trên, xét thấy quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Công ty cổ phần X trả lại cho bà Nguyễn Ái V tạm ứng chi phí đo đạc là 5.805.000đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc là 9.871.000đồng nên cần buộc Công ty cổ phần X trả lại cho bà Nguyễn Ái V tổng số tiền chi phí tố tụng là 15.676.000 đồng.

[7] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án bị sửa nên phần án phí dân sự sơ thẩm được tính lại. Theo đó:

Công ty cổ phần X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Ái V phải chịu 64.537.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm do phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bị đơn nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng mà bà V đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0003863 ngày 13/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo Công ty cổ phần X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần X.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 116, khoản 1, 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 38, Điều 39, Điều 71 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;

- Điều 17, Điều 38, Điều 39, Điều 40, Điều 41 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ái V như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/VSC10-HĐCN ngày 02/12/2009 giữa bà Nguyễn Ái V và Công ty cổ phần X có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Nguyễn Ái V có nghĩa vụ trả số tiền 1.751.250.000đồng (*Một tỷ bảy trăm năm mươi mốt triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) là giá trị hợp đồng còn lại cho Công ty cổ phần X.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoán tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Công ty cổ phần X có nghĩa vụ giao cho nguyên đơn bà Nguyễn Ái V các thửa đất sau:

3.1. Thửa số 278, tờ bản đồ số 33, diện tích 149 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 563210 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền ký cấp giấy chứng nhận ngày 26/6/2023 đứng tên Công ty cổ phần X

3.2. Thửa số 279, tờ bản đồ số 33, diện tích 100 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 563211 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền ký cấp giấy chứng nhận ngày 26/6/2023 đứng tên Công ty cổ phần X.

3.3. Thửa số 280, tờ bản đồ số 33, diện tích 100 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 563212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền ký cấp giấy chứng nhận ngày 26/6/2023 đứng tên Công ty cổ phần X.

3.4. Thửa số 281, tờ bản đồ số 33, diện tích 100 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 563213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền ký cấp giấy chứng nhận ngày 26/6/2023 đứng tên Công ty cổ phần X.

3.5. Thửa số 282, tờ bản đồ số 33, diện tích 100 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 563214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền ký cấp giấy chứng nhận ngày 26/6/2023 đứng tên Công ty cổ phần X.

3.6. Thửa số 254, tờ bản đồ số 33, diện tích 100 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL

563553 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền ký cấp giấy chứng nhận ngày 26/6/2023 đứng tên Công ty cổ phần X.

3.7. Thửa số 255, tờ bản đồ số 33, diện tích 100 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 563554 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền ký cấp giấy chứng nhận ngày 26/6/2023 đứng tên Công ty cổ phần X.

3.8. Thửa số 247, tờ bản đồ số 33, diện tích 148,6 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 563550 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền ký cấp giấy chứng nhận ngày 26/6/2023 đứng tên Công ty cổ phần X.

3.9. Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 33, diện tích 98,9 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 563551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền ký cấp giấy chứng nhận ngày 26/6/2023 đứng tên Công ty cổ phần X.

3.10. Thửa số 249, tờ bản đồ số 33, diện tích 98,9 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 563181 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền ký cấp giấy chứng nhận ngày 26/6/2023 đứng tên Công ty cổ phần X.

3.11. Thửa số 250, tờ bản đồ số 33, diện tích 98,9 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 563182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền ký cấp giấy chứng nhận ngày 26/6/2023 đứng tên Công ty cổ phần X.

3.12. Thửa số 251, tờ bản đồ số 33, diện tích 98,9 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 563552 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền ký cấp giấy chứng nhận ngày 26/6/2023 đứng tên Công ty cổ phần X.

3.13. Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 33, diện tích 98,9 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 563184 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền ký cấp giấy chứng nhận ngày 26/6/2023 đứng tên Công ty cổ phần X.

Các thửa đất nêu trên thuộc dãy C, tại phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án Khu dân cư N có tổng diện tích là 1.392,1m^2, theo bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai Phan Thiết đo vẽ ngày 14/12/2023.

Khi bà Nguyễn Ái V đã thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền 1.751.250.000đồng là giá trị hợp đồng còn lại cho Công ty cổ phần X thì Công ty cổ phần X phải giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Ái V để cập nhật biến động theo quy định.

Nếu trường hợp Công ty cổ phần X đã nhận đủ tiền mà không thực hiện việc giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Ái V thì bà V được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cập nhật biến động chủ sử dụng các thửa đất trên theo quy định.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty cổ phần X trả lại cho bà Nguyễn Ái V số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc là 15.676.000 đồng.

5. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Ái V phải chịu 64.537.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm do phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bị đơn nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng mà bà V đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0003863 ngày 13/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty cổ phần X số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết theo biên lai số 0018502 ngày 05/7/2023.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (29/12/2023).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố Phan Thiết;
- Chi cục THADS thành phố Phan Thiết;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thanh Thái