

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 95/2024/DS-PT

Ngày: 20/8/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Thị Bích Liễu**;

Các thẩm phán: Bà **Lê Thị Hạng**;

Bà **Võ Thị Trâm**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Hiền** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Trang** – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 67/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2024/QĐ-PT ngày 08/8/2024, giữa:

Nguyên đơn:* Ông **Phan Thanh S, sinh năm: 1947; Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị H, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

- Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm: 1979; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa bị bị đơn Nguyễn Thị H kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 21/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Thanh S trình bày:*

Vào năm 2020, bà Nguyễn Thị V và ông S cùng nhau góp vốn mua chung thửa đất 469, tờ bản đồ 07 cùng Nhà nghỉ H1 tọa lạc trên đất ở Tổ dân phố T, thị trấn C,

huyện C của bà Nguyễn Thị H. Ông S và bà V có thống nhất lập Giấy thỏa thuận ngày 13/8/2020 là ông S sẽ đại diện bà V ký hợp đồng mua bán nhà đất với bà H và chịu trách nhiệm pháp lý giao dịch giấy tờ và các nghĩa vụ nộp tiền ngân sách nhà nước, trong việc kinh doanh lời lỗ thì hai bên cùng chịu, đồng thời thỏa thuận bà V sẽ đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi mua bán, bà H có nói miệng bên mua bỏ tiền ra để nộp tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thửa 469, tờ 07 tọa lạc tại thị trấn C thay cho bà Nguyễn Thị H, và sau khi hoàn tất mọi việc mua bán thì bà H trả lại số tiền mượn trên; ông S, bà V đồng ý. Cũng ngày 13/8/2020, ông S đại diện bà V đứng ra ký Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị H mua thửa đất số 469 và tài sản trên đất là Nhà nghỉ H1, máy giặt, tủ lạnh,... Tổng cộng giá chuyển nhượng là 4.900.000.000 đồng. Các bên có thỏa thuận các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng, các loại thuế, phí trước bạ không vượt quá 10.000.000 đồng thì bên mua chịu toàn bộ, còn vượt quá số tiền 10.000.000 đồng thì mỗi bên chịu một nửa, có chữ ký xác nhận các bên. Trong quá trình đó, ông S và bà V cùng nộp tiền chung cho các chi phí như: Lệ phí trước bạ nhà đất thửa 469, tờ 07 Cam Đức số tiền 12.581.501 đồng; các khoản tiền công chứng 5.000.000 đồng, phí thẩm định hồ sơ và nhà 600.000 đồng, tiền đi lấy sổ hồng 900.000 đồng. Còn riêng tiền điện nước từ tháng 8,9,10 mà bà Nguyễn Thị H còn nợ nhà nước chưa trả và tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản thửa 469, tờ 07 Cam Đức với số tiền 50.326.003 đồng là tiền riêng cá nhân ông S bỏ ra để nộp thay cho bà Nguyễn Thị H như thỏa thuận ban đầu, điều này bà Nguyễn Thị V cũng xác nhận. Sau khi hoàn tất mọi thủ tục, bà Nguyễn Thị V đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 011792, số vào sổ cấp GCN: CS05321 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 07/10/2020 (thửa đất 469, tờ bản đồ 07) và đổi tên nhà nghỉ H1 thành nhà nghỉ N. Từ khi mua bán đến nay, bà H không bỏ ra chi phí nào hết, cũng không trả lại số tiền 50.326.003 đồng cho ông S.

Nay ông S khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông S tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản thửa đất 469, tờ bản đồ 07, Cam Đức là 50.326.003 đồng ngày 30/9/2020 mà ông S đã nộp thay cho bà H, yêu cầu trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Còn các khoản tiền lệ phí trước bạ nhà đất là 12.581.501 đồng, phí thẩm định hồ sơ và nhà 600.000 đồng, số tiền công chứng 5.000.000 đồng và số tiền đi lấy sổ hồng 900.000 đồng (bên bán và bên mua, mỗi bên chịu 9.541.000 đồng) thì ông S xin rút yêu cầu này đối với bà Nguyễn Thị H tại đơn khởi kiện.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/5/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:* Thửa đất số 469 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại Tổ dân phố T, thị trấn C, huyện C và tài sản gắn liền trên đất gồm các phòng khách sạn kinh doanh (mỗi phòng đều có tivi, giường gỗ, bàn ghế gỗ), camera, quầy bar, máy giặt, tủ mát,...thuộc sở hữu của bà H. Năm 2020, bà Nguyễn Thị V ở thành phố C đã mua thửa đất 469 và tài sản kinh doanh trên đất với giá 4.900.000.000 đồng. Việc bà V có mua chung thửa đất trên với ai thì bà không biết, nhưng khi đặt cọc thì ông Phan Thanh S là người đại diện bà V đứng ra ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 13/8/2020. Hiện nay, bà Nguyễn Thị V là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà V bỏ ra các chi phí như thuế thu

nhập từ bất động sản thửa đất số 469, tờ bản đồ số 07, Cam Đ là 50.326.003 đồng; tiền lệ phí trước bạ nhà đất là 12.581.501 đồng, tiền công chứng là 5.000.000 đồng, phí thẩm định hồ sơ và nhà 600.000 đồng, tiền đi lấy sổ hồng 900.000 đồng thì bà không biết. Nay bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh S, vì khi xây dựng nhà nghỉ H1, bà H bỏ ra chi phí 150.000.000 đồng để lắp điện 3 pha phục vụ kinh doanh cho phòng khách sạn nên phải cản trở; ông S, bà V, bà H không còn nợ lẫn nhau, đã thực hiện xong quyền lợi và nghĩa vụ của mình.

** Tại bản tự khai ngày 26/7/2023, ngày 16/11/2023; đơn xin xét xử vắng mặt ngày 16/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:* Bà V và ông S cùng góp vốn mua chung thửa đất 469, tờ bản đồ 07 cùng Nhà nghỉ H1 trên đất ở Tổ dân phố T, thị trấn C, huyện C của bà Nguyễn Thị H; đồng thời thỏa thuận bà V sẽ đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà V xác nhận bà và ông S cùng nhau bỏ chung các khoản nợ: lệ phí trước bạ nhà đất thửa 469, tờ 07 Cam Đức số tiền 12.581.501 đồng ngày 30/9/2020, phí thẩm định hồ sơ và nhà 600.000 đồng ngày 12/10/2020, lệ phí cấp giấy chứng nhận 50.000 đồng ngày 12/10/2020; hai bên không tranh chấp. Riêng tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản thửa 469, tờ 07 Cam Đức số tiền 50.326.003 đồng ngày 30/9/2022 là tiền riêng cá nhân ông S ứng ra cho bà H mượn để nộp giùm nên bà H phải có trách nhiệm trả lại tiền cho ông S, không liên quan đến bà V. Đồng thời, bà V xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và không có yêu cầu gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định: Đình chỉ xét xử với phần yêu cầu về số tiền 9.541.000 đồng của ông Phan Thanh S đối với bà Nguyễn Thị H; Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Thanh S, buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Phan Thanh S số tiền 50.326.003 đồng (Năm mươi triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, không trăm lẻ ba đồng). Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 22/4/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/4/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm có quyết định kháng nghị phúc thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Phan Thanh S một nửa số tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản 50.326.003 đồng là 25.163.001 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H và ông Phan Thanh S tự nguyện thỏa thuận được tiền thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng bất động sản với số tiền 50.326.003 đồng, mỗi bên chịu một nửa là 25.163.000 đồng (đã làm tròn).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc mỗi bên đương sự chịu

một nửa số tiền 50.326.003 đồng thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng bất động sản là 25.163.000 đồng (đã làm tròn).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 08/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm xét xử vụ án này, ngày 22/4/2024, bị đơn kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm kháng nghị. Như vậy, đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị của bị đơn và của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Hội đồng xét xử xét kháng cáo:

[2.1] Về nội dung:

Ngày 13/8/2020, ông S đại diện bà V đứng ra ký Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị H mua thửa đất số 469 và tài sản trên đất là Nhà nghỉ H1, giá trị chuyển nhượng là 4.900.000.000 đồng. Các bên có thỏa thuận các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng, các loại thuế, phí trước bạ không vượt quá 10.000.000 đồng thì bên mua chịu toàn bộ, còn vượt quá số tiền 10.000.000 đồng thì mỗi bên chịu một nửa, có chữ ký xác nhận các bên. Trong quá trình đó, ông S và bà V cùng nộp tiền chung cho các chi phí như: Lệ phí trước bạ nhà đất thửa 469, tờ 07 Cam Đức số tiền 12.581.501 đồng; các khoản tiền công chứng 5.000.000 đồng, phí thẩm định hồ sơ và nhà 600.000 đồng, tiền đi lấy sổ hồng 900.000 đồng. Còn riêng tiền điện nước từ tháng 8,9,10 mà bà Nguyễn Thị H còn nợ nhà nước chưa trả và tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản thửa 469, tờ 07 Cam Đức với số tiền 50.326.003 đồng là tiền riêng cá nhân ông S bỏ ra để nộp thay cho bà Nguyễn Thị H như thỏa thuận ban đầu, điều này bà Nguyễn Thị V cũng xác nhận. Sau khi hoàn tất mọi thủ tục, bà Nguyễn Thị V đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 011792, số vào sổ cấp GCN:CS05321 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 07/10/2020 (thửa đất 469, tờ bản đồ 07) và đổi tên nhà nghỉ H1 thành nhà nghỉ N. Từ khi mua bán đến nay, bà H không bỏ ra chi phí nào hết, cũng không trả lại số tiền 50.326.003 đồng cho ông S nên ông S khởi kiện yêu cầu bà H trả lại số tiền 50.326.003 đồng cho ông S.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm:

Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp đòi lại tài sản là không chính xác, các bên tranh chấp số tiền thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng bất động sản nghĩa là tranh chấp điều khoản về nộp thuế và lệ phí của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm

cần xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo nội dung vụ án cho thấy ông Phan Thanh S và bà Nguyễn Thị H xác định trước khi mua bán có thỏa thuận miệng là bên mua (ông S, bà V) sẽ ứng tiền cho bên bán (bà H) mượn để nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thửa 469, tờ 07 Cam Đức và khi hoàn tất mọi việc mua bán thì bà H sẽ trả lại tiền cho bên mua, sau đó ông S đã nộp tiền thay cho bà H. Còn trường hợp các phí liên quan đến việc chuyển nhượng, các loại thuế, phí trước bạ không vượt quá 10.000.000 đồng thì bên mua chịu trách nhiệm toàn bộ, nếu vượt quá số tiền 10.000.000 đồng, mỗi bên (bên bán và bên mua) chịu một nửa trong việc mua bán bất động sản thửa 469, tờ 07 Cam Đức được ghi trong Hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, tại giấy viết tay nhận tiền mua bán bằng mực xanh ký tên giữa ông S và bà H cũng có ghi “làm sổ sang tên trong khoản 10.000.000 đồng bên mua chịu, còn hơn số tiền đó bên bán phải chịu một nửa” và cho đến nay thì bà H không bỏ ra bất cứ khoản tiền nào. Như vậy, theo Hợp đồng đặt cọc tại điều 2 quy định và theo giấy viết tay nhận tiền mua bán có chữ ký của ông S và bà H cho thấy các bên thỏa thuận với nhau về các phí liên quan đến việc chuyển nhượng không vượt quá 10.000.000 đồng bên mua chịu trách nhiệm thanh toán, nếu vượt quá số tiền 10.000.000 đồng thì mỗi bên chịu một nửa. Riêng thỏa thuận miệng giữa ông S và bà H về việc ông S ứng tiền ra trước để nộp tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, sau khi hoàn tất việc mua bán thì bà H phải hoàn trả cho ông S chi phí nêu trên, thỏa thuận này bằng miệng, không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh nên không có cơ sở để xem xét thỏa thuận bằng miệng này. Do đó, cần phải tuân thủ theo các thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2020 cũng như giấy viết tay nhận tiền mua bán có chữ ký của ông S và bà H. Điều này cho thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm là có căn cứ nên cần chấp nhận và chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về số tiền thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng bất động sản là 50.326.003 đồng, mỗi bên phải chịu 25.163.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị H nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 300, 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm, sửa bản án sơ thẩm:

[1] Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự về số tiền thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mỗi bên (gồm ông Phan Thanh S và bà Nguyễn Thị H) chịu một nửa của số tiền 50.326.003 đồng là 25.163.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu một trăm sáu mươi ba nghìn đồng*).

[2] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu về số tiền 9.541.000 đồng của ông Phan Thanh S.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H và ông Phan Thanh S mỗi người phải chịu 1.258.000 đồng (*Một triệu hai trăm năm mươi tám nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng ông Phan Thanh S được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho bà H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0007737 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm.

* *Quy định*: Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

* *Nơi nhận*:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện Cam Lâm;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Bích Liễu

