

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 47/2018/DS-PT

Ngày: 19 -7- 2018

V/v: “ *Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Năng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Anh.

Ông Trần Hoài Sơn.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thanh Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*
Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2018/TLPT- DS ngày 14 tháng 5 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:14/2018/DS -ST ngày 05 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2018/QĐ - PT ngày 30 tháng 5 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số:48 /2018/QĐ - PT ngày 19 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương L, sinh năm 1950 - bà Lê H, sinh năm 1952;
Cùng địa chỉ: Số Z, đường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty AB; Địa chỉ: Số X, đường Y, phường V, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm T - Chức vụ Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái T - Chức vụ: Phó phòng tổ chức nhân sự - Công ty AB (Theo giấy ủy quyền số 20/UQ-HC.579, ngày 18/7/2018 của Tổng giám đốc) (có mặt).

3. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty AB.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn vợ chồng ông Dương L - bà Lê H trình bày:

Công ty AB (gọi tắt là Công ty) ký hợp đồng chuyển nhượng cho chúng tôi 01 lô đất tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 115, diện tích 416,3 m² tại địa chỉ Lô 1 khu B3.12 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 956 quyền số B được Phòng Công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 09/7/2013. Lô đất thuộc quyền sử dụng của Công ty AB, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 612456, sổ vào sổ cấp GCN: T04295 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26/11/2009. Giá nhận chuyển nhượng là 1.039.932.179 đồng. Vợ chồng chúng tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho Công ty nhưng đến nay Công ty không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định tại Điều 3 của Hợp đồng và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất trên cho chúng tôi.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, đã nhiều lần chúng tôi yêu cầu được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chúng tôi, Công ty đã hứa hẹn rất nhiều lần. Ngày 04/3/2014 Công ty đã có Giấy hẹn vào ngày 04/6/2014 sẽ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi. Tuy nhiên, đã quá thời hạn trên mà Công ty vẫn không làm thủ tục, để bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy hẹn như đã hứa.

Nay vợ chồng chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc Công ty tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên: Hoàn thiện thủ tục, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất (thuế thu nhập doanh nghiệp) để chúng tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nhận chuyển nhượng và bàn giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất được cấp.

Bị đơn Công ty AB trình bày:

Công ty thống nhất với lời trình bày của ông L, bà H về hình thức, nội dung cũng như thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa Công ty với ông L, bà H.

Ông L, bà H đã thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho Công ty theo Hợp đồng chuyển nhượng, nhưng Công ty có khó khăn về tài chính nên chưa làm thủ tục nộp thuế thu nhập doanh nghiệp để sang tên cho ông L, bà H. Hiện nay, số tiền thuế thu nhập doanh nghiệp chậm nộp mà Công ty phải nộp là rất cao, nên Công ty chưa có điều kiện nộp. Vợ chồng ông L, bà H yêu cầu Công ty tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm các thủ tục sang tên lô đất nêu trên cho ông L, bà H thì đại diện Công ty đề nghị ông L, bà H cho Công ty một thời gian khoảng 60 ngày để Công ty làm thủ tục sang tên lô đất trên, đề nghị ông L, bà H hỗ trợ một phần tiền thuế thu nhập doanh nghiệp, nhằm giúp Công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính, sang tên cho ông L, bà H đối với lô đất đã chuyển nhượng. Nếu ông L, bà H không đồng ý thì Công ty không chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng mà cho rằng Hợp đồng vô hiệu vì lý do: Căn cứ vào Hợp đồng Hợp tác đầu tư xây dựng số 34/HĐ-CT579 ngày 31/8/2004 ban đầu, ông L, bà H đã vi phạm điều kiện thanh toán nộp tiền trễ hạn của từng đợt góp vốn; Hợp đồng này ban đầu mua là ông Dương M và sau này lại bán cho ông Dương L, bà Lê H nên không thể một lô đất mà bán cho hai người; đồng thời sau khi hoàn thành thủ tục góp vốn do quan hệ quen biết nên Công ty mới ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông L, bà H. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2013 lại không nhắc đến Hợp đồng góp vốn số 34/HĐ - CT579 ngày 31/8/2004 và Công ty không tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cũng một phần do lỗi của hai bên chưa thỏa thuận được nghĩa vụ thuế.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã Quyết định:

- Căn cứ các Điều 122, 697, 698, 699 và Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009, 2010; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ban hành ngày 30/12/2016 về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương L, bà Lê H về việc yêu cầu *"Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn Công ty AB.

Xử:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Công ty AB và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương L, bà Lê H, được

Phòng Công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 09/7/2013, số công chứng 956 quyền số B là hợp pháp.

2. Buộc Công ty AB phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như sau:

2.1. Nộp số tiền 463.014.475 đồng (Bốn trăm sáu mươi ba triệu không trăm mười bốn ngàn bốn trăm bảy mươi lăm đồng) trong đó: Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đến ngày 20/9/2013 là 461.364.475 đồng, tiền phạt chậm nộp tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp đến ngày 20/9/2013 là 1.650.000 đồng. Ngoài ra, Công ty AB còn phải nộp tất cả các khoản tiền khác liên quan đến nghĩa vụ tài chính và tiền phạt vi phạm chậm nộp (nếu có) theo quy định của luật quản lý thuế kể từ ngày 21/9/2013 cho đến khi hoàn thành mọi nghĩa vụ về thuế theo thông báo của Cục thuế thành phố Đà Nẵng.

2.2. Buộc Công ty AB phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Dương L, bà Lê H và bàn giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất được cấp đứng tên ông Dương L, bà Lê H tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 115, diện tích 416,3 m², địa chỉ Lô 1 khu B3.12 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, đất có tứ cận: Đông giáp: đường quy hoạch 15m; Tây giáp: Cổng thoát nước; Nam giáp: đường quy hoạch 7,50m; Bắc giáp: nhà dân.

3. Buộc ông Dương L, bà Lê H phải nộp số tiền Lệ phí trước bạ đến ngày 20/9/2013 là 12.020.663 đồng (mười hai triệu không trăm hai mươi ngàn sáu trăm sáu mươi ba đồng) và tiền phạt chậm nộp (nếu có) theo quy định của luật quản lý thuế kể từ ngày 21/9/2013 cho đến khi hoàn thành mọi nghĩa vụ về thuế theo thông báo của Cục thuế thành phố Đà Nẵng.

4. Công ty AB không thực hiện nghĩa vụ tại tiểu mục 2.1; 2.2 Mục 2 thì ông Dương L, bà Lê H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án buộc Công ty AB phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như đã nêu trên; sau khi thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính ông Dương L, bà Lê H được quyền liên hệ với các cấp có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ pháp lý, làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Án phí Dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) Công ty AB phải chịu.

Hoàn trả cho ông Dương L, bà Lê H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 7678 ngày 06 tháng 11 năm 2017. Ngoài ra bản án sơ

thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và thông báo về quyền kháng cáo theo qui định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định, ngày 13 tháng 4 năm 2018 Công ty AB nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 14/2018/DS - ST ngày 05 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L - bà H, hoặc trường hợp Công ty AB tiếp tục hoàn thành thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và bà H thì ông L và bà H phải cùng Công ty AB nộp 50% chi phí, thuế chuyển quyền sử dụng đất liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty AB giữ nguyên nguyên nội dung kháng cáo.

Còn ông Dương L và bà Lê H không đồng ý với kháng cáo của Công ty AB, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty AB. Tuy nhiên, do nghĩa vụ tài chính (thuế thu nhập doanh nghiệp) phát sinh, nên cần phải sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 14/2018/DS - ST ngày 05 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng, theo hướng buộc Công ty AB phải tiếp tục thực hiện theo Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký ngày 09/7/2013 tại Phòng Công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng, cụ thể buộc Công ty phải nộp nghĩa vụ tài chính (thuế thu nhập doanh nghiệp) đối với việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên tính đến ngày 24/5/2018 theo công văn số: 1887/CT-QLĐ ngày 28/5/2018 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng là 655.691.521 đồng, bao gồm: Thuế thu nhập doanh nghiệp: 360.619.875 đồng, tiền phạt: 1.650.000 đồng và tiền chậm nộp: 293.421.646 đồng và các nghĩa vụ phát sinh khác. Trong trường hợp Công ty AB không tự nguyện thi hành án thì ông L, bà H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án buộc Công ty AB phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quyết định của bản án. Ngoài ra, án sơ thẩm buộc ông L, bà H phải nộp nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ là không đúng, vì ông L, bà H cho rằng do Công ty không nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nên ông bà không thực hiện được nghĩa vụ theo hợp đồng là nộp lệ phí trước bạ (nguyên đơn không yêu cầu trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án) nên cần sửa nội dung này của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Xét kháng cáo của Công ty AB về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L - bà H thấy:

Vào ngày 26/11/2009, Công ty AB (gọi tắt là Công ty) đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 612456 tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 115, diện tích 416,3 m² địa chỉ Lô 1 khu B3.12 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 09/7/2013, tại Phòng Công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng, Công ty (Bên A) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông Dương L và bà Lê H (Bên B), giá nhận chuyển nhượng là 1.039.932.179 đồng. Vợ chồng ông L - bà H đã thanh toán đầy đủ số tiền là 1.039.932.179 đồng cho Công ty.

Ngày 04/3/2014, Công ty có lập giấy hẹn và cam kết vào ngày 04/6/2014 sẽ bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê H.

Ngày 05/7/2016, Công ty đã tiến hành bàn giao đất cho vợ chồng ông L - bà H.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty và ông L - bà H, đã được Phòng Công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 09/7/2013, ông L - bà H đã trả đủ số tiền cho Công ty và Công ty đã bàn giao đất cho ông L- bà H. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L - bà H là có căn cứ và phù hợp với các Điều 122, 697, 698, 699 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009, 2010. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của Công ty về việc yêu cầu ông L, bà H phải hỗ trợ 50% thuế chuyển quyền sử dụng đất (thuế thu nhập doanh nghiệp) thì thấy:

Tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, các bên đã thỏa thuận về trách nhiệm nộp thuế, lệ phí như sau:

- Lệ phí công chứng, thuế chuyển quyền sử dụng đất liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên A (Công ty) chịu trách nhiệm nộp.

- Lệ phí trước bạ sang tên liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên B (ông L, bà H) chịu trách nhiệm nộp.

Tại thông báo số: 2048/TB - CT ngày 20/9/2013 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng, xác định nghĩa vụ tài chính còn phải nộp đối với việc chuyển nhượng thửa đất như sau: Ông Dương L - bà Lê H phải nộp Lệ phí trước bạ: 12.020.663 đồng; Công ty AB còn phải nộp Thuế thu nhập doanh nghiệp: 461.364.475 đồng.

Như vậy, việc cấp sơ thẩm đã buộc Công ty phải nộp nghĩa vụ tài chính, cụ thể là thuế thu nhập doanh nghiệp là có cơ sở và phù hợp với điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009, 2010.

Tuy nhiên, đến ngày 28/5/2018 Cục thuế thành phố Đà Nẵng đã có Thông báo số:1887/CT-QLĐ, xác định nghĩa vụ tài chính còn phải nộp đối với việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên tính đến ngày 24/5/2018 như sau: Công ty AB còn phải nộp 655.691.521 đồng, bao gồm: Thuế thu nhập doanh nghiệp: 360.619.875 đồng, tiền phạt: 1.650.000 đồng và tiền chậm nộp: 293.421.646 đồng. Ông Dương L - bà Lê H còn phải nộp 21.276.574 đồng, bao gồm: Lệ phí trước bạ: 12.020.663 đồng và tiền chậm nộp: 9.255.911 đồng.

Ngày 16/7/2018, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã xác minh về sự chênh lệch số tiền nộp thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty tại hai Thông báo trên và Cục thuế thành phố Đà Nẵng đã cung cấp là do cuối năm 2013, Công ty đã quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp, trong đó có thu nhập từ việc chuyển nhượng lô đất nói trên và đơn vị đã nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quyết toán và theo giá trị hợp đồng, còn Cục thuế tính theo giá trị đất do UBND thành phố qui định. Nên tại Thông báo số:1887/CT - QLĐ ngày 28/5/2018 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng xác định số tiền thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty còn phải nộp là 360.619.875 đồng (thu thêm do chênh lệch giữa giá trị đất trong hợp đồng và giá do UBND thành phố qui định).

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Công ty cũng thừa nhận nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp là nghĩa vụ của Công ty và lỗi chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp là do Công ty. Công ty cũng thống nhất và không có ý kiến gì về nghĩa vụ tài chính theo Thông báo số:1887/CT - QLĐ ngày 28/5/2018 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng tính đến ngày 24/5/2018 với số tiền là 655.691.521 đồng. Nay, Công ty chỉ yêu cầu vợ chồng ông L - bà H chia sẻ một phần tiền thuế thu nhập doanh nghiệp chứ không phải là yêu cầu ông L - bà H phải cùng Công ty nộp 50% chi phí, thuế chuyển quyền sử dụng đất như nội dung đơn kháng cáo, nhưng vợ chồng ông L - bà H vẫn không đồng ý chia sẻ thuế thuế thu nhập doanh nghiệp với Công ty. Kháng cáo của Công ty là không có cơ sở, cần giữ nguyên án sơ thẩm. Tuy nhiên do nghĩa vụ tài chính (thuế thu nhập doanh nghiệp) Công ty còn phải

nộp có sự thay đổi, nên cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về nghĩa vụ tài chính cho phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L, bà H cho rằng: Vì Công ty không nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, nên ông L - bà H cũng không thể thực hiện nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ theo hợp đồng. Án sơ thẩm buộc ông L, bà H phải nộp lệ phí trước bạ là không đúng, nên cần sửa nội dung này của án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[3] Ngoài ra, Công ty kháng cáo cho rằng: Căn cứ vào Hợp đồng Hợp tác đầu tư xây dựng số 34/HĐ-CT579 ngày 31/8/2004 ban đầu, ông L - bà H đã vi phạm điều kiện thanh toán nộp tiền trễ hạn của từng đợt góp vốn; Lẽ ra Công ty chấm dứt Hợp đồng hợp tác vì hộ bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nguyên nhân, các yếu tố liên quan mà buộc Công ty phải hoàn thành thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Công ty.

Xét yêu cầu của Công ty, thì thấy:

Vào ngày 31/8/2004, Công ty (bên A) có ký Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng khu đô thị mới Phú Mỹ An số 34/HĐ - CT579 với ông Dương M (bên B). Tại Điều 1 Hợp đồng qui định: Bên B đồng ý góp vốn không tính lãi suất để cùng bên A đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của khu đô thị nói trên. Giá trị góp vốn là 960.960.000 đồng. Theo chứng cứ do Công ty 579 cung cấp, thể hiện: Tại phiếu thu ngày 15/01/2005, ngày 04/01/2008 và ngày 01/3/2011, Công ty có thu lần lượt của ông Dương M số tiền là 50.000.000 đồng, 350.000.000 đồng và 639.933.715 đồng, tổng cộng là 1.039.933.715đ. Đến ngày 09/7/2013, giữa 03 bên là Công ty (Bên A), ông Dương M (Bên B) và bà Lê H (Bên C) đã ký phụ lục hợp đồng số 18/2013/PL - CT 579. Tại Điều 1 của phụ lục Hợp đồng qui định: Bên B đồng ý chuyển nhượng cho Bên C toàn bộ giá trị góp vốn đầu tư xây dựng khu đô thị mới Phú Mỹ An đã góp theo Hợp đồng số 34 ngày 31/8/2004 với Bên A tính đến ngày 09/7/2013 là 960.960.000đ. Bên B không còn trách nhiệm, nghĩa vụ, quyền lợi với Hợp đồng này kể từ ngày ký phụ lục hợp đồng.

Việc Công ty cho rằng, Hợp đồng này ban đầu mua là ông Dương M và sau này lại bán cho ông Dương L - bà Lê H nên không thể một lô đất mà bán cho hai người nên vô hiệu là không có căn cứ, vì lẽ vào ngày 09/7/2013 giữa 03 bên đã ký phụ lục hợp đồng nói trên. Và cùng ngày 09/7/2013 tại Phòng Công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng, Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương L - bà Lê H với giá 1.039.932.179 đồng và Công ty đã nhận đủ số tiền

1.039.932.179 đồng. Cấp sơ thẩm đã nhận định và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/7/2013 là hợp pháp là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, Công ty cũng không có chứng cứ, tài liệu gì mới làm thay đổi nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm, nên toàn bộ kháng cáo của Công ty, không được cấp phúc thẩm chấp nhận như đã phân tích trên.

Tuy nhiên về nghĩa vụ tài chính có sự thay đổi, nên cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số:14/2018/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng về nghĩa vụ tài chính như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của Công ty nên Công ty phải chịu án theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 697, 698, 699 và Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009, 2010; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty AB.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số:14/2018/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng về nghĩa vụ tài chính.

Xử:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/7/2013 tại Phòng Công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng giữa bên chuyển nhượng là Công ty AB với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Dương L - bà Lê H, đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 115, diện tích 416,3 m², địa chỉ Lô 1 khu B3.12 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng là hợp pháp.

2. Buộc Công ty AB phải tiếp tục làm thủ tục sang tên, trước bạ chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Dương L - bà Lê H đứng tên. Trong đó, phải nộp số tiền tạm tính đến ngày 24/5/2018 là 655.691.521 đồng, bao gồm: Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp là 360.619.875 đồng, tiền phạt là 1.650.000 đồng và tiền chậm nộp là 293.421.646 đồng.

Ngoài ra, Công ty AB còn phải nộp tất cả các khoản tiền khác liên quan đến nghĩa vụ tài chính và tiền chậm nộp theo quy định của Luật quản lý thuế kể từ ngày 25/5/2018 cho đến khi hoàn thành mọi nghĩa vụ về thuế theo thông báo của Cục thuế thành phố Đà Nẵng tại thời điểm thi hành án.

3. Trong trường hợp Công ty AB không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ tài chính như trên, thì ông Dương L, bà Lê H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự thi hành các nội dung theo quyết định của bản án này.

4. Sau khi các bên thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính, ông Dương L - bà Lê H được quyền liên hệ với các cấp có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ, sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng Công ty AB phải chịu.

6. Hoàn trả cho ông Dương L, bà Lê H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 7678 ngày 06 tháng 11 năm 2017.

7. Án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ Công ty AB phải chịu, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm mà Công ty AB đã nộp theo biên lai thu số 8179 ngày 18/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

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

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án 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.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi cục THADS quận T;
- TAND quận T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Thúy Năng