

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THẠNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 834/2020/KDTM-ST

Ngày 14 - 7 - 2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở

Và chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Thảo

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lâm Thị Hoàng Oanh

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Thu Hà, là Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Ngọc – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 14 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai đối với vụ án dân sự thụ lý số 1046/2019/TLST – DS ngày 13 tháng 6 năm 2019 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2020/QĐXXST – DS ngày 19 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 134/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Vũ Văn Hu**, sinh năm 1942

Địa chỉ: 44 Hai Bà Trưng, phường Trảng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1985

Địa chỉ: Đường P, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền số công chứng 24.2019 ngày 10/01/2019 tại văn phòng công chứng Lạc Việt)

Bi đơn: Ông **Phạm Đức H**, sinh năm: 1954 (vắng mặt)

và bà **Trần Thị Minh H**, sinh năm: 1956 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 42/36K Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Ngô Thúy M**

Địa chỉ: 44 Hai Bà Trưng, Phường Trảng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Quốc C

Địa chỉ: số 7 Trần Thánh Tông, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

2/ **Chi cục Thuế quận B, Thành phố Hồ Chí Minh**

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng khắc P – Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Thạnh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh N, sinh năm: 1971

(Giấy ủy quyền số 13293/GUQ – CCT ngày 04/11/2019 của Chi cục thuế quận Bình Thạnh)

Địa chỉ: Đường Đ, Phường H, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/6/2019, các bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn do bà Phạm Thị N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 12/4/2016, ông Vũ Văn Hu có ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 42/36K Ung văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Sau đây gọi tắt là nhà đất 42/36K) với ông Phạm Đức H và bà Trần Thị Minh H với giá 6.700.000.000 đồng (Sáu tỷ bảy trăm triệu). Hợp đồng được ký kết tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh với số công chứng 7478, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2016 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng 7478). Khi giao dịch mua bán, ó đơn cam kết chỉ có duy nhất một căn nhà, đơn đề ngày 11/4/2016, được Ủy ban nhân dân Phường 25 quận Bình Thạnh chứng thực chữ ký cùng ngày. Sau khi ký kết Hợp đồng mua bán theo đúng qui định, ông Hu đã thực hiện việc đăng bộ sang tên nhà đất trên. Tuy nhiên, ông Hu được Chi cục Thuế quận Bình Thạnh thông báo việc ông H và bà H còn sở hữu một căn nhà khác và thuộc đối tượng phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hợp đồng đã ký với ông Hu, số tiền thuế phải nộp là 134.000.000 đồng. Ông Hu nhiều lần yêu cầu ông H, bà H thực hiện đúng thỏa thuận trong

hợp đồng đã ký nhưng ông H, bà H không thực hiện, cố tình gây khó khăn cho ông Hu trong quá trình thực hiện đăng bộ sang tên nhà đất.

Nay, ông Hu yêu cầu ông Phạm Đức H và bà Trần Thị Minh Hoà phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà 42/36K Ung văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Số tiền thuế thu nhập ông Hiền, bà H phải nộp theo Thông báo của Chi cục thuế quận Bình Thạnh là 134.000.000 đồng và số tiền phạt nếu có. Thực hiện trong hạn một tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời, ông Hu đề nghị nếu hết thời hạn một tháng mà ông H và bà H không thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với hợp đồng 7478 thì ông tự nguyện nộp thay nghĩa vụ này và sẽ yêu cầu ông Hiền, bà H có trách nhiệm hoàn lại cho ông.

Bị đơn là ông Phạm Đức H và bà Trần Thị Minh H vắng mặt suốt quá trình tố tụng thu thập chứng cứ, hòa giải và xét xử, cũng không có bất kỳ văn bản ý kiến nào gửi đến Tòa mặc dù đã được Tòa triệu tập tham gia vụ kiện và xét xử theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thúy M do ông Vũ Quốc Chiến làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Ngô Thúy M là vợ hợp pháp của ông Vũ Văn Hu. Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Hu.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan – Chi cục Thuế quận Bình Thạnh do ông Trần Minh Nhã làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 12/2/2019, Chi cục Thuế quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của ông Vũ Văn Hu theo Phiếu chuyển thông tin địa chính số 1456/PC-CNBTH ngày 31/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh để xác định nghĩa vụ tài chính theo Hợp đồng số 7478 ngày 12/4/2016 do Văn phòng công chứng Bình Thạnh chứng nhận.

Qua kiểm tra hồ sơ, Chi cục Thuế quận Bình Thạnh đã gửi phiếu chuyển số 1956/CCT-LPTB ngày 01/3/2019 đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh về việc trả hồ sơ để bổ sung hồ sơ và thông tin trên tờ khai thuế. Lý do: Tại Điều 5 Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 7478 ngày 12/4/2016 có nội dung: “ Thuế và lệ phí liên quan đến việc mua bán nhà theo hợp đồng này do hai bên chịu trách nhiệm nộp theo quy định của pháp luật”

Tuy nhiên trên tờ khai thuế thu nhập cá nhân không xác định miễn hay nộp thuế thu nhập cá nhân và người khai ký tên là ông Vũ Văn C – người được ủy quyền nhưng hồ sơ không có giấy tờ về ủy quyền kê khai và nộp thuế đúng theo quy định của pháp luật. Nên Chi cục Thuế không đủ cơ sở để xác định nghĩa vụ tài chính.

Ngày 12/3/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh có công văn số 862/CNBTH về việc kết thúc BN số 1260/BN do ông Đoàn Văn Chiến đề nghị rút biên nhận số 1260. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh đã hủy bỏ Phiếu chuyển số 1456/PC-CNBTH ngày 31/01/2019.

Ngày 30/9/2019, Chi cục Thuế quận Bình Thạnh tiếp nhận hồ sơ lần 2 của ông Vũ Văn Hu theo Phiếu chuyển thông tin địa chính số 11160/PC-CNBTH ngày 27/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh để xác định nghĩa vụ tài chính theo Hợp đồng 7478 ngày 12/4/2016. Tuy nhiên, tại tờ khai thuế thu nhập cá nhân kèm Phiếu chuyển số 11160/PV-CNBTH ngày 27/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh, do người mua – ông Vũ Văn Hu kê khai, cam kết đóng thuế thu nhập cá nhân cho bên bán, không thắc mắc khiếu nại.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 6, khoản 1 Điều 10, khoản 3 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 thì đối tượng kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân là người bán – ông Phạm Đức H

Trường hợp ông H thuộc đối tượng miễn thuế thu nhập cá nhân theo Điều 4 luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 thì ông H cần bổ sung hồ sơ thêm theo qui định

Trường hợp ông H không thuộc diện được miễn thuế, số thuế phải nộp được xác định như sau:

Vị trí khu đất: vị trí 4 đường Ung Văn Khiêm, độ sâu lớn hơn 100m

Giá trị nhà đất theo khung giá nhà nước: 2.270.457.011 đồng

Giá trị nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng: 6.700.000.000 đồng

Giá tính Thuế 6.700.000.000 đồng (căn cứ khoản 1b Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015)

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp: $6.700.000.000 \text{ đồng} \times 2\% = 134.000.000 \text{ đồng}$

Đồng thời, việc ông H không nộp hồ sơ khai thuế (nộp hồ sơ khai thuế quá thời hạn) đã vi phạm vào khoản 9 Điều 1 Luật số 21/2012/QH13 ngày 20/11/2012 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật quản lý thuế, khoản 5 Điều 21

Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính cần bị xem xét xử lý vi phạm hành chính về thuế.

Căn cứ qui định nêu trên, trường hợp ông Hu là người mua kê khai tờ khai thuế thu nhập cá nhân là không đúng đối tượng kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân. Đối tượng kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân là ông Phan Đức H lại chưa kê khai tờ khai thuế nên không đủ cơ sở xác định số tiền thuế thu nhập cá nhân, tiền phạt vi phạm hành chính và các loại thuế khác ông H phải nộp.

Tại phiên tòa,

Phía nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn vắng mặt xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

Phía bị đơn vắng mặt, không có ý kiến phản hồi.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Về việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ

Về nội dung, đề nghị HĐXX xem xét tuyên: Căn cứ theo Điều 160, Điều 163, Điều 164 Bộ luật dân sự có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 1 tháng, nếu ông H, bà H chưa thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thì ông Hu có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để nộp thuế, hoàn tất các thủ tục đăng bộ, sang tên đối với căn nhà đường U, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng mua bán quyền mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tọa lạc tại đường U, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn do bà Phạm Thị N làm người đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt. Đồng thời, những người liên quan như bà Ngô Thúy M do ông Vũ Quốc C làm người đại diện theo ủy quyền và Chi cục Thuế quận B do ông Trần Minh N làm người đại diện theo ủy quyền đã có đơn xin xét xử vắng. Căn cứ khoản 01 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX quyết định tiến hành xét xử vụ kiện vắng mặt nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về phía bị đơn là ông Phạm Đức H và bà Trần Thị Minh H vắng mặt không lý do tại 02 phiên tòa sơ thẩm mặc dù đã được Tòa triệu tập xét xử hợp lệ. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 365/TNMT/2003 ngày 15 tháng 12 năm 2003 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi ngày 16/8/2004, đủ cơ sở xác định nhà đất tọa lạc tại số đường U, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Phạm Đức H và bà Trần Thị Minh H.

Xét, Hợp đồng mua bán nhà ở và sang nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 12/4/2016 được công chứng số 7478, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2016 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh với bên bán, chuyển nhượng là ông Phạm Đức H và bà Trần Thị Minh H, bên mua, nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn Hu. Hợp đồng đã tuân thủ qui định về hình thức tại Điều 121, 122 Luật nhà ở 2014. Đây là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ, đã đủ cơ sở để HĐXX xác định đến ngày 25/4/2016, ông Hu đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ giao đủ số tiền là 6.700.000.000 đồng (Sáu tỷ bảy trăm triệu) cho ông Phạm Đức H và bà Trần Thị Minh H. Ngày 30/4/2016, ông H, bà H đã bàn giao nhà đất nêu trên cho ông Hu chiếm hữu đến nay. Theo qui định tại Điều 12 Luật nhà ở năm 2014, điều 161, 237, 238 Bộ luật Dân sự 2015, từ ngày được bàn giao nhà đất 42/36K, ông Hu đã được xác lập quyền sở hữu, quyền khác về tài sản và ông H bà H đã chấm dứt quyền sở hữu đối với tài sản là nhà đất 42/36K.

Xét, theo qui định tại Điều 5 Hợp đồng 7478 đã thỏa thuận: “Thuế và lệ phí liên quan đến việc mua bán nhà theo hợp đồng này do hai bên chịu trách nhiệm nộp theo quy định của pháp luật.” Đối chiếu theo qui định tại khoản 1 Điều 10, khoản 3 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2003; điều 2, 3 qui

định tại Luật Thuế thu nhập cá nhân thì đối tượng kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân là người bán, tức là ông Hbà H. Trường hợp ông Hbà H không thuộc diện được miễn thuế thì số thuế phải nộp được xác định theo giá trị hợp đồng 7478 tương đương với mức thuế phải nộp là 134.000.000 đồng (Một trăm ba mươi bốn triệu). Đồng thời ông Hbà H không nộp hồ sơ khai thuế đã vi phạm vào khoản 9 Điều 1 Luật số 21/2012/QH13 ngày 20/11/2012 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật quản lý thuế, khoản 5 Điều 21 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 còn bị xem xét xử lý vi phạm hành chính.

Đồng thời, theo qui định tại Luật Đất đai 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, việc thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước trong đó có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân của người có thu nhập từ chuyển nhượng tài sản thuộc diện phải nộp là một trong những điều kiện đủ để công nhận đăng bộ sang tên cho người mua. Tính từ khi ông Hu hoàn tất nghĩa vụ giao tiền và nhận bàn giao nhà đất đã thỏa thuận tại Hợp đồng 7478, đến nay đã qua thời gian dài mà ông Hu vẫn không thực hiện được việc đăng bộ sang tên do ông Hbà H không thực hiện nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân (nếu có) theo thông báo của Chi cục Thuế quận Bình Thạnh tại Phiếu chuyển số 1956/CCT-LPTB ngày 01/3/2019. Do đó, căn cứ các điều 160, 163, 164 Bộ luật Dân sự 2015, HĐXX nhận thấy có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hu, buộc ông Hbà H phải thực hiện theo đúng thỏa thuận đã ký kết tại Hợp đồng 7478, thực hiện nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân, tiền phạt do chậm kê khai theo Thông báo của cơ quan có thẩm quyền phát sinh từ Hợp đồng 7478 trong hạn 30 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, ông Hu có đề nghị được nộp thay các nghĩa vụ tài chính của ông Hiền, bà H trong trường hợp hết 30 ngày mà ông Hbà H vẫn không thực hiện. Xét, việc trốn tránh trách nhiệm nộp thuế của ông Hbà H đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hu trong việc thực hiện các quyền năng về sở hữu tài sản. Đồng thời, đề nghị này của ông Hu là tự nguyện, phù hợp pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hu trong việc đề nghị được nộp thay các nghĩa vụ tài chính của ông Hbà H đối với Nhà nước như nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân, tiền phạt, ... Ông Hu được quyền yêu cầu ông Hbà H hoàn trả lại các loại tiền mà ông Hu đã nộp thay ông Hbà H bằng một vụ kiện dân sự khác.

Đồng thời, ông Hu được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên đối với nhà đất 42/36K.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm là 114.700.000 (*Một trăm mười bốn triệu bảy trăm ngàn*) đồng

Do nguyên đơn có đơn xin miễn giảm án phí vì là người cao tuổi nên căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, nguyên đơn được miễn tạm ứng án phí

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Các điều 160, 161, 163, 164, 237, 238 Bộ luật Dân sự 2015;

Luật đất đai 2013;

Các điều 12, 121, 122 Luật Nhà ở 2014;

Điều 2 Luật người cao tuổi;

Luật thi hành án dân sự;

Điểm d khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Phạm Đức H và bà Trần Thị Minh H phải thực hiện nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu thập cá nhân và tiền phạt do chậm kê khai theo Thông báo của cơ quan có thẩm quyền phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở và sang nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 12/4/2016. Thi hành trong hạn 01 (Một) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hu trong việc được nộp thay các nghĩa vụ tài chính của ông Hbà H đối với Nhà nước như nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân, tiền phạt do chậm kê khai, ... trong trường hợp hết thời hạn 01 tháng tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật mà ông H và bà H không nộp thuế.

Ông Hu được quyền yêu cầu ông Hbà H hoàn trả lại các loại tiền mà ông Hu đã nộp thay ông Hbà H bằng một vụ kiện dân sự khác.

3. Sau khi đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và sang nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 12/4/2016, ông Hu được quyền liên

hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên đối với nhà đất đường U, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Đức H và bà Trần Thị Minh H phải chịu án phí sơ thẩm là 114.700.000 (*Một trăm mười bốn triệu bảy trăm ngàn*) đồng.

Do nguyên đơn có đơn xin miễn giảm án phí vì là người cao tuổi nên căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, nguyên đơn được miễn tạm ứng án phí

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Án xử công khai. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Bình Thạnh;
- Chi Cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu VP; Hồ sơ

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

Đã ký