TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** Bản án số: 720/2024/DSPT Ngày: 10/12/2024 V/v:"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Toàn Giang

Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Đỗ Minh Hoàng

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Đỗ Hưng Thịnh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 10/12/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 297/2024/TLPT-DS ngày 10/10/2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở";

Do Bản án số: 96/2024/DSST ngày: 22/04/2023 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 500/2024/QĐXXPT–DS ngày 05/11/2024 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng TM TNHH MTV D;

Trụ sở: Số 109 T, quận H, thành phố H1; Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hữu M - Tổng Giám đốc; Đại diện theo uỷ quyền: Ông Bùi Minh T1, ông Hoàng Ngọc H2, ông Nguyễn Như H3.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1976

2.2. **Bà Nguyễn Thu D1**, sinh năm 1976

Cùng HKTT và nơi ở: P611 Toà A, Chung cư số 6 Đ, phường V, quận B, thành phố H1.

(Tại phiên tòa có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và tại cấp sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/7/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn do ông Bùi Như T2, ông Nguyễn Như H3 và ông Hoàng Ngọc H2 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/11/2011, Ngân hàng TM TNHH MTV D; cùng ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1, số công chứng 013376/2011 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐCN tại văn phòng công chứng H4 với nội dung cụ thể:

* Tài sản chuyển nhượng: Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận số 10103110317 hồ sơ gốc số 13991.2002 - 3889.2002.QĐUB do UBND TP H1 cấp ngày 04/6/2002, sang tên ông Nguyễn Ngọc N ngày 7/11/2006.

a) Thửa đất: Thửa đất số: 72a (chung thửa); Tờ bản đồ số: 17; Diện tích khu đất: 147,6m2 . Trong đó:

+ Được cấp giấy chứng nhận: 95,8m^2

+ Không được cấp giấy chứng nhận do nằm trong quy hoạch: 51,8m^2

+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 95,8m^2; Sử dụng chung: 0m^2

b) Về nhà ở: Địa chỉ: Tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1.

+ Tổng diện tích sử dụng: 20,0m^2; Diện tích xây dựng: 20,0m^2;

+ Kết cấu nhà: Xây gạch; Số tầng: 01 tầng.

* Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán:

- Giá chuyển nhượng tài sản: 40.600.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ sáu tăm triệu đồng) (đã bao gồm các khoản thuế).

- Phương thức thanh toán:

+ Lần 1: Bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền là 40.450.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) ngay sau khi ký kết hợp đồng công chứng.

+ Lần 2: bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền còn lại là: 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền.

*** Việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng và quá trình giải quyết:**

Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, Ngân hàng TM TNHH MTV D đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng số tiền 40.450.000.000 đồng theo đúng nội dung Hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời tiến hành các thủ tục đề thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Tuy nhiên, Bên chuyển nhượng đã vi phạm Hợp đồng chuyển nhượng, không thực hiện nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân được quy định tại Điều 4 - Hợp đồng chuyển nhượng về "Nghĩa vụ nộp thuế, phí: *Bên A có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân, Bên B có nghĩa vụ nộp phí công chứng và lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định "* và hợp tác trong việc bàn giao tài sản cho Ngân hàng TM TNHH MTV D. Do đó, Ngân hàng TM TNHH MTV D không thực hiện được việc đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sử hữu tài sản gắn liền với đất và quản lý tài sản.

* Quá trình giải quyết: Để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và quản lý tài sản, Ngân hàng TM TNHH MTV D đã nhiều lần gửi văn bản thông báo và làm việc yêu cầu Bên chuyển nhượng là bà D1 và ông N thực hiện nghĩa vụ kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân

và bàn giao tài sản chuyển nhượng cho Ngân hàng TM TNHH MTV D, cụ thể như sau:

- Từ ngày 05/01/2012 đến ngày 08/5/2015 Ngân hàng TM TNHH MTV D đã 25 lần gửi văn bản về việc nộp thuế thu nhập cá nhân, tuy nhiên bà D1 và ông N không thực hiện.

- Ngày 11/8/2015, đại diện Ngân hàng TM TNHH MTV D đã làm việc với ông Nguyễn Ngọc N về việc kê khai và nộp thuế của tài sản chuyển nhượng cho Ngân hàng TM TNHH MTV D. Ông N có ý kiến chỉ đứng tên hộ tài sản chuyển nhượng, thực tế là của ông Đoàn Văn A. Nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân là của ông A. Ông N đồng ý phối hợp kê khai để Ngân hàng TM TNHH MTV D đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với tài sản chuyển nhượng.

- Ngày 12/8/2015, Ngân hàng TM TNHH MTV D tiếp tục có văn bản đề nghị ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân.

- Ngày 29/9/2015, Ngân hàng TM TNHH MTV D đã nộp hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký Đất đai và sở Tài nguyên Môi trường để làm thủ tục sang tên nhưng do bên chuyển nhượng tài sản chưa thực hiện nghĩa vụ nộp thuế TNCN nên Văn phòng Đăng ký Đất đai đã trả lại hồ sơ.

- Ngày 09/6/2017 Ngân hàng TM TNHH MTV D tiếp tục gửi Thông báo tới ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 đến dự buổi làm việc với Ngân hàng TM TNHH MTV D về nộp thuế thu nhập cá nhân và bàn giao tài sản.

- Ngày 15/6/2017 đại diện ngân hàng làm việc với Bà Nguyễn Thu D11 (do ông Nguyên Ngọc N đang bị tạm giam) để yêu cầu thực hiện trách nhiệm của mình. Bà D1 cho biết do tài sản là của Ông Đoàn Văn A nên Bà D1 không nộp thuế và Bà D1 không quản lý và sử dụng tài sản nên cũng không thể bàn giao cho Ngân hàng TM TNHH MTV D.

Xét quyền lợi của Ngân hàng TM TNHH MTV D theo Hợp đồng chuyển nhượng không được thực hiện, Bên chuyển nhượng đã không hợp tác, không bàn giao tài sản và thực hiện nghĩa vụ kê khai và nộp thuế theo quy định để Ngân hàng TM TNHH MTV D thực hiện được việc đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và quản lý tài sản. Ngân hàng đã gửi Thông báo nhiều lần, đã làm việc, bên chuyển nhượng vẫn không thực hiện được nghĩa vụ của mình. Vì vậy để đảm bảo quyền lợi của mình theo Hợp đồng chuyển nhượng đã ký và hoàn thành việc đăng ký sang tên tài sản theo quy định của các cơ quan có thẩm quyền, Ngân hàng thương mại TNHH MTV D khởi kiện đối với ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D11 yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1 ký ngày 10/11/2011 giữa Ngân hàng TM TNHH MTV D với ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D11 là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

- Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 thực hiện việc kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1, số công chứng 013376/2011 quyển số 04TP/CC – SCC/HĐCN ngày 10/11/2011 tại Văn phòng công chứng H4. Trường hợp ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1

không kê khai và không nộp thuế thu nhập cá nhân, không nộp tiền phạt thuế do chậm kê khai (nếu có) thì Ngân hàng TM TNHH MTV D được quyền kê khai và nộp thay ông N, bà D1 số tiền thuế thu nhập cá nhân của ông N. Số tiền mà Ngân hàng TM TNHH MTV D nộp thay sẽ được khấu trừ vào số tiền 150.000.000 đồng mà Ngân hàng TM TNHH MTV D chưa thanh toán cho ông N, bà D1. Buộc ông N, bà D1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TM TNHH MTV D số tiền thuế TNCN còn lại và các khoản thuế phạt do chậm kê khai, chậm nộp thuế (nếu có) theo chứng từ mà Ngân hàng TM TNHH MTV D nộp thuế thay ông N.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 phải bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1, số công chứng 013376/2011 quyển số 04TP/CC – SCC/HĐCN ngày 10/11/2011 tại Văn phòng công chứng H4 đứng tên ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 cho Ngân hàng TM TNHH MTV D sau khi Ngân hàng TM TNHH MTV D thực hiện xong việc đăng ký sang tên trước bạ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp, ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 chưa hoặc không thực hiện nghĩa vụ kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân và không bàn giao tài sản chuyển nhượng cho Ngân hàng TM TNHH MTV D, kính đề nghị Quý Tòa cho phép Ngân hàng TM TNHH MTV D có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế thi hành bản án.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 xác nhận ngày 10/11/2011 vợ chồng tôi và Ngân hàng TM TNHH MTV D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1, số công chứng 013376/2011 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐCN tại văn phòng công chứng H4 nhưng thực tế đất này không phải của vợ chồng ông bà mà vợ chồng ông chỉ đứng tên hộ cho ông Đoàn Văn A – Phó chủ tịch HĐ quản trị Ngân hàng TM TNHH MTV D tại thời điểm đó.

Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng, Ngân hàng đã không nộp hồ sơ kê khai đến Văn phòng đăng ký đất đai quận T3 nên vợ chồng ông N không nhận được thông báo đóng thuế, chưa hoàn thành nghĩa vụ để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Ngân hàng. Lỗi này hoàn toàn là do Ngân hàng.

Được biết mãi đến tháng 7 năm 2023 Ngân hàng mới làm các thủ tục sang Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội. Đến ngày 31/7/2023, vợ chồng tôi nhận được quyết định xử phạt vi phạm hành chính của chi cục thuế quận T3. Với quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 15508/QĐ-CCT-TBTK ngày 31/7/2023 của chi cục thuế quận T3 về việc xử phạt, yêu cầu tôi phải nộp phạt số tiền: 1.218.000.000 đồng vì chậm nộp thuế thu nhập cá nhân. Tôi không đồng ý với quyết định này vì lỗi không phải do chúng tôi mà là do Ngân hàng kê khai và làm thủ tục chậm. Vì vậy, tôi đề nghị Ngân hàng phải chịu hoàn toàn nghĩa vụ đối với nhà nước về việc chậm trễ của Ngân hàng.

Ngày 14/01/2022, Tòa án nhân dân quận Tây Hồ đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp trong vụ án. Ngày 07/9/2022 Tòa án nhân dân quận T3 đã tiến hành định giá đối với tài sản tranh chấp trong vụ án. Tôi đề nghị Tòa án nhân dân quận B vẫn giữ nguyên kết quả xem xét thẩm định và kết quả định giá

của Tòa án nhân dân quận T3, đề nghị không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lại.

Với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, ông N và bà D1 có ý kiến như sau:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1 chúng tôi đồng ý chuyển nhượng không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng nhà đất trên.

- Đối với khoản thuế thu nhập cá nhân trên số tiền chuyển nhượng tài sản: ông N và bà D1 đồng ý sẽ có trách nhiệm đóng vào cơ quan có thẩm quyền đối trừ với số tiền còn chưa thanh toán là 150.000.000 đồng mà Ngân hàng chưa thanh toán cho ông N, bà D1. Số tiền còn lại để nộp cho cơ quan thuế về thuế thu nhập cá nhân là hơn 800 triệu do hiện tại chúng tôi chưa có tiền để nộp nên mong ngân hàng hỗ trợ nộp cho chúng tôi và chúng tôi sẽ hoàn trả lại sau.

- Đối với khoản tiền phạt do chậm thi hành nghĩa vụ nộp thuế theo thông báo của Chi cục thế quận T3, đề nghị Ngân hàng phải có trách nhiệm vì đây là do hậu quả của việc Ngân hàng làm thủ tục sang tên GCN muộn nên chúng tôi không chịu bất kể một khoản tiền phạt thuế nào, do chúng tôi không vi phạm.

- Đối với yêu cầu bàn giao tài sản: ông N và bà D1 sẵn sàng bàn giao toàn bộ diện tích đất trên cho Ngân hàng vì hiện tại hiện trạng là đất trống đã được quây tôn không có ai ở trên đất đó. Bị đơn không bổ sung thêm ý kiến gì khác. Không có yêu cầu phản tố.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2024/DSST ngày: 22/04/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TM TNHH MTV D đối với ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thu D1.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thu D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1 ký ngày 10/11/2011 giữa Ngân hàng TM TNHH MTV D với ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1, số công chứng 013376/2011 quyển số 04TP/CC – SCC/HĐCN ngày 10/11/2011 tại Văn phòng công chứng H4 đứng tên ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 cho Ngân hàng TM TNHH MTV D sau khi Ngân hàng TM TNHH MTV D thực hiện xong việc đăng ký sang tên trước bạ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 thực hiện việc kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1, số công chứng 013376/2011 quyển số 04TP/CC – SCC/HĐCN ngày 10/11/2011 tại Văn phòng công chứng H4. Trường hợp ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 không kê khai, không nộp thuế thu nhập cá nhân thì Ngân hàng TM TNHH MTV D được quyền kê khai và nộp thay ông N, bà D1 số tiền thuế thu nhập cá nhân của ông N. Số tiền mà Ngân hàng TM TNHH MTV D nộp thay sẽ được khấu trừ vào số tiền 150.000.000 đồng mà GP bank chưa thanh toán cho ông N, bà D1. Buộc ông N, bà D1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TM TNHH MTV D số tiền thuế

TNCN còn lại theo chứng từ mà Ngân hàng TM TNHH MTV D nộp thuế thay ông N. Nếu ông N, bà D1 không trả cho Ngân hàng TM TNHH MTV D số tiền thuế đã nộp thay thì Ngân hàng TM TNHH MTV D có quyền khởi kiện ông N, bà D1 bằng một vụ kiện dân sự khác.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TM TNHH MTV D đối với ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thu D1 về nghĩa vụ chịu tiền phạt chậm thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân và các chi phí khác.

Ngân hàng TM TNHH MTV D phải nộp các khoản tiền phạt do việc chậm thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập các nhân và các chi phí khác theo quy định của cơ quan có thẩm quyền.

Ông N, bà D1 có trách nhiệm bàn giao tài sản chuyển nhượng cho Ngân hàng TM TNHH MTV D. Trong trường hợp ông N, bà D1 không bàn giao tài sản sau khi Ngân hàng TM TNHH MTV D hoàn thành nghĩa vụ theo thoả thuận, Ngân hàng TM TNHH MTV D có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế thi hành án.

Bản án còn quyết định về án phí quyền kháng cáo đối với các đương sự. Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, Ngân hàng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn do Người đại diện theo ủy quyền đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại một phần nội dung bản án sơ thẩm và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thu D1 nộp tiền phạt thuế do chậm nộp hồ sơ kê khai thuế TNCN (nếu có) để đảm bảo quyền và lợi ích của Ngân hàng.

Đồng bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, giữ nguyên bản sơ thẩm số 96/2024/DSST ngày 22/4/2024 của TAND quận B

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Về tố tụng:

- Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định. **[2].**

Về nội dung:

[2.1]. Căn cứ các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp và tài liệu chứng cứ thu do Tòa án thu thập được thể hiện:

Ngày 10/11/2011, Ngân hàng TM TNHH MTV D cùng ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1, số công chứng 013376/2011 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐCN tại Văn phòng công chứng H4 với giá chuyển nhượng tài sản 40.600.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng, Nguyên đơn đã thanh toán tiền cho bị đơn theo đúng nội dung đã ký kết. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 có ý kiến chỉ đứng tên hộ nhà đất trên cho ông Đoàn Văn A nhưng ông N và bà D1 không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho ý kiến của mình. Hơn nữa, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/1/2022 và biên bản định giá tài sản ngày 7/9/2022 của Tòa án nhân dân quận T3, biên bản xác minh ngày 2/4/2024 của Tòa án nhân dân quận B với đại diện công A phường Q, T3 đều thể hiện thửa đất không có nhà ở, không có người ăn ở sinh sống. Vì vậy, Tòa án không đưa ông Đoàn Văn A vào tham gia tố tụng.

Tại cấp sơ thẩm, đối với yêu cầu của nguyên đơn, hai bên đồng ý thực hiện những vấn đề sau:

- Ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thu D1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1 ký ngày 10/11/2011 giữa Ngân hàng TM TNHH MTV D với ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

Như đã phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1, số công chứng 013376/2011 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐCN tại văn phòng công chứng H4 là có thật, không giả tạo, không vi phạm pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng là Ngân hàng TM TNHH MTV D đã thanh toán gần hết số tiền chuyển nhượng.

- Ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 đồng ý bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1, số công chứng 013376/2011 quyển số 04TP/CC – SCC/HĐCN ngày 10/11/2011 tại Văn phòng công chứng H4 đứng tên ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 cho Ngân hàng TM TNHH MTV D sau khi Ngân hàng TM TNHH MTV D thực hiện xong việc đăng ký sang tên trước bạ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thu D1 nộp tiền phạt thuế do chậm nộp hồ sơ kê khai thuế TNCN (nếu có)

Tại điều 3.2 của Hợp đồng chuyển nhượng quy định về việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: *Bên A (ông N, bà D1) có nghĩa vụ giao QSH nhà ở và QSD đất ở cùng các giấy tờ về QSH nhà ở và QSD đất ở cho Bên B (Ngân hàng) trước khi ký hợp đồng. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký QSH nhà ở và QSD đất ở tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.*

Xét thấy: Ngân hàng TM TNHH MTV D đã được ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (số 10103110317 do UBND thành phố H1 cấp ngày 4/6/2002 đứng tên ông Trịnh Thanh B1 và vợ Nguyễn Thị B2, đăng ký sang tên ông Nguyễn Ngọc

N ngày 7/11/2006) đối với nhà đất tại địa chỉ thửa đất 72a (chung thửa) tờ bản đồ số 17 tổ 27 cụm 2 Q1, phường Q2, quận T3 để Ngân hàng TM TNHH MTV D nộp hồ sơ đăng ký sang tên trước bạ.

Theo quy định của pháp luật về thủ tục đăng ký sang tên thì sau khi bên chuyển nhượng (hoặc bên nhận chuyển nhượng) nộp hồ sơ xin đăng ký sang tên thì cơ quan thực hiện việc đăng ký sẽ chuyển hồ sơ sang cơ quan thuế để cơ quan thuế ra thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân.

Nhưng phía Ngân hàng TM TNHH MTV D xác nhận đến ngày 29/9/2015 mới nộp hồ sơ đăng ký sang tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đến văn phòng đăng ký đất đai H1 để làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, nhưng khi cơ quan thuế chưa ra thông báo thuế thì Ngân hàng TM TNHH MTV D đã rút lại hồ sơ đăng ký biến động. Do đó, cơ quan thuế chưa nhận được hồ sơ để Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với ông N, bà D1. Như vậy chưa có căn cứ để xác định ông N, bà D1 đã nhận được thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân của cơ quan thuế nhưng không nộp.

Vì vậy, trách nhiệm nộp muộn hồ sơ kê khai sang tên giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại địa chỉ thửa đất 72a (chung thửa) tờ bản đồ số 17 tổ 27 cụm 2 Q1, phường Q, quận T3 dẫn đến việc chậm nộp thuế thu nhập cá nhân không phải do lỗi của ông N, bà D1.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền phạt 1.218.000.000 đồng về việc chậm nộp hồ sơ xin đăng ký sang tên dẫn đến việc chậm nộp tờ khai Thuế thu nhập cá nhân là do lỗi của của Ngân hàng và buộc Ngân hàng TM TNHH MTV D phải nộp các khoản tiền phạt do việc chậm thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân và các chi phí khác theo quy định của cơ quan có thẩm quyền là có cơ sở.

Kháng cáo nêu trên của của Ngân hàng Ngân hàng TM TNHH MTV D là không có căn nên không được chấp nhận.

- Ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 đồng ý thực hiện việc kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1, số công chứng 013376/2011 quyển số 04TP/CC – SCC/HĐCN ngày 10/11/2011 tại Văn phòng công chứng H4. Trường hợp ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 không kê khai, không nộp thuế thu nhập cá nhân thì Ngân hàng TM TNHH MTV D được quyền kê khai và nộp thay ông N, bà D1 số tiền thuế thu nhập cá nhân của ông N. Số tiền mà Ngân hàng TM TNHH MTV D nộp thay sẽ được khấu trừ vào số tiền 150.000.000 đồng mà Ngân hàng TM TNHH MTV D chưa thanh toán cho ông N, bà D1. Buộc ông N, bà D1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TM TNHH MTV D tiền thuế TNCN còn lại theo chứng từ mà Ngân hàng TM TNHH MTV D nộp thuế thay ông N. Nếu ông N, bà D1 không trả cho Ngân hàng TM TNHH MTV D số tiền thuế đã nộp thay thì Ngân hàng TM TNHH MTV D có quyền khởi kiện ông N, bà D1 bằng một vụ kiện dân sự khác.

Ông N, bà D1 có trách nhiệm bàn giao tài sản chuyển nhượng cho Ngân hàng TM TNHH MTV D. Trong trường hợp ông N, bà D1 không bàn giao tài sản sau khi Ngân hàng TM TNHH MTV D hoàn thành nghĩa vụ theo thoả thuận, Ngân hàng TM TNHH MTV D có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế thi hành án.

[2.3]. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí: Bản án sơ thẩm đã quyết định về án phí sơ thẩm phù hợp với quy định của pháp luật nên giữ nguyên.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 221, Điều 238, Điều 503 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí tòa án.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TM TNHH MTV D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2024/DSST ngày: 22/04/2023 của Tòa án nhân dân quận B và Quyết định như sau:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TM TNHH MTV D đối với ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thu D1.

[2]. Buộc ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thu D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1 ký ngày 10/11/2011 giữa Ngân hàng TM TNHH MTV D với ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

[3]. Buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1, số công chứng 013376/2011 quyển số 04TP/CC – SCC/HĐCN ngày 10/11/2011 tại Văn phòng công chứng H4 đứng tên ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 cho Ngân hàng TM TNHH MTV D sau khi Ngân hàng TM TNHH MTV D thực hiện xong việc đăng ký sang tên trước bạ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

[4]. Buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 thực hiện việc kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại tổ 27, cụm 2 Q, phường Q1, quận T3, thành phố H1, số công chứng 013376/2011 quyển số 04TP/CC – SCC/HĐCN ngày 10/11/2011 tại Văn phòng công chứng H4. Trường hợp ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 không kê khai, không nộp thuế thu nhập cá nhân thì Ngân hàng TM TNHH MTV D được quyền kê khai và nộp thay ông N, bà D1 số tiền thuế thu nhập cá nhân của ông N. Số tiền mà Ngân hàng TM TNHH MTV D nộp thay sẽ được khấu trừ vào số tiền 150.000.000 đồng mà Ngân hàng TM TNHH MTV D chưa thanh toán cho ông N, bà D1. Buộc ông N, bà D1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TM TNHH MTV D số tiền thuế TNCN còn lại theo chứng từ mà Ngân hàng TM TNHH MTV D nộp thuế thay ông N. Nếu ông N, bà D1 không trả cho Ngân hàng TM TNHH MTV D số tiền thuế đã nộp thay thì Ngân hàng TM TNHH MTV D có quyền khởi kiện ông N, bà D1 bằng một vụ kiện dân sự khác.

[5]. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TM TNHH MTV D đối với ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thu D1 về nghĩa vụ chịu tiền phạt chậm thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập các nhân và các chi phí khác.

[6]. Ngân hàng TM TNHH MTV D phải nộp các khoản tiền phạt do việc chậm thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập các nhân và các chi phí khác theo quy định của cơ quan có thẩm quyền.

[7]. Ông N, bà D1 có trách nhiệm bàn giao tài sản chuyển nhượng cho Ngân hàng TM TNHH MTV D. Trong trường hợp ông N, bà D1 không bàn giao tài sản sau khi Ngân hàng TM TNHH MTV D hoàn thành nghĩa vụ theo thoả thuận, Ngân hàng TM TNHH MTV D có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế thi hành án.

[8]**.** Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thu D1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TM TNHH MTV D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0004055 ngày 16/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận T4, thành phố H1.

Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng TM TNHH MTV D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0030020 ngày 10/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm xét xử công khai và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

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

Vũ Toàn Giang

Nơi nhận
- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- Chi cục THA quận Ba Đình;
- Đương sự;
- Lưu.