

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 13/2018/DS - GĐT

Ngày: 14-5-2018

V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- **Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:** 15 (mười lăm) thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Hòa Bình - Chánh án Tòa án nhân dân tối cao làm Chủ tọa phiên tòa.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thu Hà - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:** Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 14 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Hồ Hoàng V, sinh năm 1969; cư trú tại: D17/21A Ấp 4, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1972; cư trú tại: D15/17 Ấp 4, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn:

Chị Nguyễn Thị Huyền T1, sinh năm 1989; cư trú tại: A14/8 N, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1961; cư trú tại: 358/7C C, Phường 10, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1977; cư trú tại: 299/7 Quốc lộ 13, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị M: Ông Tôn Long T, sinh năm 1970; cư trú tại: 315/10 Khu phố 01, phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 27/10/2015).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1953; cư trú tại: 299/7 Quốc lộ 13, phường H, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Hồ Thị L, sinh năm 1965; cư trú tại: D17/25 Ấp 4, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trịnh Thị C, sinh năm 1958; cư trú tại: 2244 Ấp 4, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Công ty trách nhiệm hữu hạn H; trụ sở tại: D19/16C Ấp 4, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn H: Chị Nguyễn Thiên H, sinh năm 1981.

5. Ông Lý C, sinh năm 1955; cư trú tại: 2244 Ấp 4, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ngân hàng Thương mại cổ phần A; trụ sở tại: 442 N, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần A: Bà Đào Thị L; cư trú tại: 747 HB, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/9/2012, nguyên đơn là vợ chồng ông Hồ Hoàng V, bà Huỳnh Thị T trình bày:

Ngày 05/01/2010, ông bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.656m² đất thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 6, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị M với giá chuyển nhượng là 23.112.250.000 đồng tại Phòng Công chứng T, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất này ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/9/2009.

Theo thỏa thuận ban đầu, bà M đồng ý để lại một phần đất ngang 9m, chiều dài hết vị trí khu đất nói trên để ông bà cho con là Hồ Thị Kim X. Tuy nhiên, ngày 04/5/2012, bà M và anh Nguyễn Văn L (con bà M) đã ký cam kết trả thêm 6.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất ngang 9m trên, nhưng đến nay mới chỉ trả được 2.500.000.000 đồng, còn thiếu 3.500.000.000 đồng. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà M, anh L phải thanh toán số tiền còn thiếu là 3.500.000.000 đồng theo đúng cam kết.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/6/2013, nguyên đơn trình bày về việc thanh toán tiền bổ sung theo thỏa thuận ngày 05/5/2012, nguyên đơn mới chỉ nhận 2.500.000 đồng (hai triệu rưỡi) của bị đơn vào ngày 05/5/2010, nhưng bị đơn lại ghi bằng chữ là hai tỷ năm trăm triệu đồng; ngày 15/7/2010, bị đơn trả 25.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) nhưng cũng ghi bằng chữ là hai tỷ năm trăm triệu đồng. Do không biết chữ, chỉ nhìn vào con số nên nguyên đơn đã ký tên và điểm chỉ vào giấy nhận tiền. Như vậy, tổng cộng số tiền nguyên đơn mới chỉ nhận là 27.500.000 đồng, nhưng bị đơn đã ghi tổng số tiền thanh toán lên tới năm tỷ đồng, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền còn thiếu là 4.972.500.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn còn sử dụng vượt quá diện tích đất chuyển nhượng (thỏa thuận mua 44m chiều ngang nhưng đã sử dụng hết cả 9m còn lại của gia đình nguyên đơn). Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất sử dụng vượt quá hợp đồng chuyển nhượng, nếu không trả lại đất thì phải thanh toán bằng tiền theo giá chuyển nhượng năm 2010 là 23,5 lượng vàng SJC/1m chiều ngang, giá vàng 28.100.000 đồng/lượng, như vậy số tiền của 9m đất là 5.943.150.000 đồng. Tổng cộng, bị đơn phải trả 4.972.500.000 đồng + 5.943.150.000 đồng = 10.915.650.000 đồng.

Ngày 06/01/2014, nguyên đơn tiếp tục có Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bị đơn 35m đất chiều ngang, nhưng bị đơn đã sử dụng toàn bộ khu đất của nguyên đơn chiều ngang là 53m. Vì vậy, tổng số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn để nhận chuyển nhượng toàn bộ khu đất là (53m x 23,5 lượng vàng) x 28.100.000 đồng/lượng vàng = 34.998.500.000 đồng. Thực tế, nguyên đơn mới chỉ nhận 18.214.423.210 đồng. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền còn thiếu là 34.998.500.000 đồng - 18.214.423.210 đồng = 16.784.076.790 đồng cùng tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn thừa nhận toàn bộ chữ ký, điểm chỉ tại các biên nhận tiền (do phía bị đơn xuất trình) là của ông V, không yêu cầu giám định. Tuy nhiên, bị đơn thanh toán tiền cho nguyên đơn rất nhiều lần, do không biết chữ và tin tưởng bị đơn nên những lần bị đơn giao tiền và yêu cầu ký tên, điểm chỉ, nguyên đơn đều đồng ý ký tên, điểm chỉ.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Văn L trình bày: Bà M, anh L có nhận chuyển nhượng của ông V, bà T phần đất có diện tích 1.656m² thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 6, xã V, huyện B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng T chứng thực số 005213 ngày 05/01/2010. Bà M, anh L đã giao đủ cho ông V số tiền là 34.998.755.000 đồng. Đây là tiền của cá nhân anh L và vợ chồng bà M. Để thuận tiện trong việc làm giấy tờ, anh L để cho bà M ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất với ông V, bà T.

Sau khi đăng bộ theo quy định, bà M được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/02/2010. Theo thỏa thuận, việc chuyển nhượng hoàn tất khi chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở theo quyết định của cơ quan quản lý Nhà nước và khi đó bà M, anh L sẽ thanh toán hết tiền cho ông V vào ngày 22/01/2012. Việc giao nhận tiền được thực hiện nhiều đợt và được giao nhận mỗi khi có yêu cầu của vợ chồng ông V. Tất cả những lần nhận tiền đều có ký nhận của ông V hoặc vợ ông V. Căn cứ vào các biên nhận tiền, thì ông V đã nhận đủ của bị đơn là 34.998.755.000 đồng và còn nhận dư là 255.000 đồng.

Khoảng tháng 04/2012, ông V có trình bày hoàn cảnh gia đình khó khăn, lý do vợ và con ông yêu cầu ông chứng minh số tiền mua bán đất, ông V có nhờ bà M, anh L đến gặp vợ, con ông xác nhận bà M, anh L còn thiếu ông V số tiền đất là 2.000.000.000 đồng để trấn an gia đình ông V. Tại giấy đề ngày 04/5/2012, bà T yêu cầu bà M, anh L viết giấy nợ với nội dung: Phần đất ngang 9m, chiều dài hết thửa đất thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 6, xã VL, huyện B trị giá là 6.000.000.000 đồng, bà T nhận trước 2.500.000.000 đồng, bà M giữ lại 1.500.000.000 đồng để đóng thuế và sẽ trả lãi 2.000.000.000 đồng còn lại theo lãi suất ngân hàng là 1,5%/tháng. Sau đó, ông V có viết giấy cam kết phần tiền nợ này là hoàn toàn không có thật.

Vì vậy, bà M, anh L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, bà M có yêu cầu phản tố buộc ông V và bà T trả số tiền 90.000.000 đồng mà bà M đã trả tiền lãi hộ cho ông V 03 tháng khi giúp ông V viết giấy trấn an gia đình ngày 04/5/2012. Ngày 03/4/2015, bà M có đơn xin rút yêu cầu phản tố này.

Bà M đã xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở lần 01 diện tích 740,8m² theo Quyết định số 2538/QĐ-UBND ngày 20/4/2010 và theo Quyết định số 3369/QĐ-UBND ngày 08/6/2010 của Ủy ban nhân dân huyện B (bà M đã nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất 1.517.158.400 đồng vào ngân sách Nhà nước). Ngày 18/10/2010, Phòng Quản lý đô thị cấp Giấy phép xây dựng số 232/GPXD-QLĐT, công trình xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng ổn định từ tháng 01/2011.

Tháng 09/2010, bà M xin chuyển mục đích sử dụng sang đất ở lần 2 diện tích 224,7m² theo Quyết định số 5426/QĐ-UBND ngày 08/10/2010 và bà tiến hành lập thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng lần 2 và được Phòng Quản lý đô thị cấp phép xây dựng số 546/GPXD-QLĐT ngày 05/7/2012 với quy mô: Cấp 4,3 tầng; kết cấu: Cột-sàn-BTCT, vách gạch, mái BTCT, công trình xây dựng xong phần thô, đang trong giai đoạn hoàn thiện.

Hiện nay bà M đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên cho Ngân hàng A để vay 16.000.000.000 đồng nhưng đã thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Văn B (chồng bà M) thống nhất với trình bày của bà M.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần A do bà Đào Thị L (đại diện theo ủy quyền) trình bày: Ngày 14/7/2010, ông B và bà M đã thế chấp cho Ngân hàng phần đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 6, xã V, huyện B để vay 17.000.000.000 đồng. Nay ông B, bà M đã trả nợ xong, nên Ngân hàng không có ý kiến gì.

- Bà Trịnh Thị C, ông Lý C cho rằng ngày 13/3/2007 ông, bà đã nhận chuyển nhượng một phần đất diện tích ngang 01m, chiều dài hết thửa đất nêu trên của ông V với giá 29 lượng vàng SJC. Ông, bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đất không đủ điều kiện để tách thửa; ông, bà không có yêu cầu gì.

- Bà Hồ Thị L cho rằng ngày 25/3/2008, bà nhận chuyển nhượng một phần đất ngang 05m, chiều dài hết thửa đất số 19, tờ bản đồ số 6, xã V của ông V với giá 25 lượng vàng SJC/01m ngang, tổng cộng 125 lượng vàng SJC (quy ra 2.800.000.000 đồng) và bà đã giao đủ số vàng này cho ông V; hai bên thỏa thuận sau khi ông V có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm thủ tục tách thửa cho bà; tuy nhiên, phần đất trên không đủ để tách thửa theo quy định, nên hai bên không thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng; ông V đã trả lại bà toàn bộ số tiền trên.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn H do chị Nguyễn Thiên H (đại diện theo pháp luật) cho rằng: gia đình anh L (chồng của chị) muốn mua một thửa đất để mở cửa hàng kinh doanh xe gắn máy và dịch vụ do Honda ủy nhiệm. Gia đình anh L nhận chuyển nhượng 35m ngang, chiều dài hết thửa đất thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 6, xã V, huyện B của ông V, bà T với giá 23.112.250.000 đồng. Chị đại diện gia đình đặt cọc cho vợ chồng ông V 7.300.000.000 đồng. Riêng các lần đưa tiền sau đều do bà M và anh L đưa theo yêu cầu của gia đình ông V.

Ngày 13/01/2011, Công ty có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần A 5.000.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa 19, tờ bản đồ số 6, xã VL, huyện B và quyền sở hữu nhà ở xây dựng trên đất hình thành trong tương lai mang số D19/16C Ấp 4 xã V, huyện B, chủ sở hữu là bà M, ông B; mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động kinh doanh xe gắn máy và phụ tùng xe máy. Công ty không yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2014/DS-ST ngày 03/03/2014, Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Hoàng V, bà Huỳnh Thị T.

Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn L có trách nhiệm trả cho ông Hồ Hoàng V số tiền nợ gốc và lãi là 18.924.046.580 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn L có trách nhiệm hoàn trả cho ông V, bà T chi phí đo vẽ là 5.596.720 đồng và tiền định giá là 500.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Hồ Hoàng V và bà Nguyễn Thị T trả số tiền 90.000.000 đồng.

Ngày 05/3/2014, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo.

Tại Quyết định số 04/QĐ/KNPT-DS ngày 14/3/2014, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B có kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1257/2014/DS-PT ngày 22/9/2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn L; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2014/DS-ST ngày 03/03/2014 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 369/2015/DS-ST ngày 23/4/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn L có trách nhiệm trả ông V, bà T số tiền 35.714.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 05/5/2015, vợ chồng ông Hồ Hoàng V có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 124/2016/DS-PT ngày 13/6/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Hoàng V, bà Huỳnh Thị T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 369/2015/DSST ngày 23/4/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Hoàng V, bà Huỳnh Thị T đòi bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn B và anh Nguyễn Văn L phải trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 16.784.076.790 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Hồ Hoàng V, bà Huỳnh Thị T; buộc bà M, ông B và anh L liên đới trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 1.321.750.000 đồng cho ông Hồ Hoàng V, bà Huỳnh Thị T khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử phúc thẩm, vợ chồng ông Hồ Hoàng V có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 01/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/01/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 369/2015/DSST ngày 23/4/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phần thanh toán tiền hợp đồng chuyển nhượng đất; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Diện tích 1.656m² đất thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hồ Hoàng V, bà Huỳnh Thị T đã được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009.

[2] Từ cuối năm 2009 đến đầu năm 2010, vợ chồng ông Hồ Hoàng V ký 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho gia đình bà Nguyễn Thị M, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày, tháng, năm 2009 (cuối hợp đồng có ghi ông V nhận cọc đợt 01 là 2.300.000.000 đồng ngày 06/10/2009) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2009 giữa bên chuyển nhượng là ông V với bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thiên H (con dâu bà M), đều có nội dung diện tích chuyển nhượng tạm tính 35m ngang, dài 27,6m; giá chuyển nhượng là 23.112.250.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2009 giữa bên chuyển nhượng là ông V, bà T với bên nhận chuyển nhượng là bà M và anh L, chị Hương (con trai, con dâu của bà M), có nội dung diện tích chuyển nhượng 1.656m² (53m chiều ngang); giá chuyển nhượng là 34.998.500.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00521/HĐ-CNQSĐĐ ngày 05/01/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông V, bà T với bên nhận chuyển nhượng là bà M, có nội dung diện tích chuyển nhượng

1.656m², giá chuyển nhượng là 23.112.250.000 đồng (có chứng nhận của Phòng Công chứng T, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh).

[3] Như vậy, lúc đầu các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 19 (35m chiều ngang) với giá 23.112.250.000 đồng. Sau đó, các bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 19 (53m chiều ngang) với giá 34.998.500.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2009 giữa ông V, bà T với bà M, anh L, chị H. Tuy nhiên, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2010 được ông V, bà T và bà M ký kết tại Văn phòng Công chứng T lại thể hiện giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 19 nêu trên là 23.112.250.000 đồng. Tại Tòa án, các bên đều thừa nhận giá chuyển nhượng thật sự đối với thửa đất số 19, diện tích 1.656 m² là 34.998.500.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định vợ chồng ông V, bà T đã chuyển nhượng thửa đất số 19, diện tích 1.656 m² với giá 34.998.500.000 đồng cho gia đình bà M là có căn cứ.

[4] Theo Điều 4 tại 3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết vào cuối năm 2009 thì thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên ông V, bà T chịu trách nhiệm nộp. Theo Điều 5 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2010 thì thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do gia đình bà M chịu trách nhiệm nộp. Trong trường hợp này, Tòa án cần phải làm rõ lý do các bên thay đổi thỏa thuận về việc nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất? Ai là người có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo thỏa thuận? Căn cứ các giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước do phía bà M xuất trình thì các khoản tiền nêu trên do bà M nộp, được phía ông V ký tên, điểm chỉ xác nhận tại các biên nhận tiền. Các khoản tiền này đều được phía bà M xác định là tiền thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung trên, chỉ căn cứ Bảng kê ngày 19/8/2014 với số tiền 18.214.423.210 đồng (được các bên đối chiếu) và 31 biên nhận (từ ngày 26/12/2009 đến ngày 24/6/2011) với tổng số tiền 17.512.550.000 đồng do ông V ký nhận, đồng thời xác nhận bà M đồng ý trả số tiền 115.561.000 đồng (tiền lệ phí trước bạ nhà đất), từ đó quyết định buộc bà M, anh L có trách nhiệm trả ông V, bà T số tiền 35.714.000 đồng là không có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm lại cho rằng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2010 thì bà M phải chịu toàn bộ thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên các khoản tiền mà bà M

đã nộp theo các Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước không được tính vào tiền thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trong khi theo Bảng kê ngày 19/8/2014 thể hiện ngày 06/01/2010 anh L đã giao cho ông Dương Tấn N 700.000.000 đồng để nộp tiền thuế, được bà T ký xác nhận và khoản tiền này vẫn được Tòa án xác định là tiền thanh toán tiền chuyển nhượng đất), từ đó quyết định gia đình bà M phải trả tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 1.321.750.000 đồng cho ông V, bà T là cũng chưa đủ căn cứ vững chắc.

[6] Mặt khác, theo các biên nhận do phía bà M xuất trình và Bảng kê ngày 19/8/2014 thể hiện nhiều khoản tiền như: khoản tiền làm hồ sơ 70.000.000 đồng (ngày 22/01/2010) cho ông V, do anh L giao cho ông N là người nhận; khoản 8.000.000 đồng làm giấy tờ (ngày 25/5/2010) do anh L giao ông Sáu T; khoản tiền làm giấy tờ 150.000.000 đồng (ngày 11/6/2010) do ông Nam nhận từ anh L; khoản tiền lo giấy phép xây dựng 50.000.000 đồng (ngày 22/4/2011) do anh L giao, ông V nhận; khoản 20.000.000 đồng (ngày 27/4/2011) chi trả tiền giấy phép xây dựng cho bà M, do ông V ký nhận; khoản tiền thanh toán vật liệu xây dựng 100.000.000 đồng (ngày 18/6/2010) do anh L giao cho bà T. Những khoản tiền trên thực chất là những khoản tiền gì, có được các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay thỏa thuận trong quá trình thực hiện hợp đồng hay không, chưa được Tòa án xác minh làm rõ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm lại xác định ngay các khoản tiền này được thanh toán cho tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đủ căn cứ.

[7] Vì vậy, cần phải hủy Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại, đúng quy định của pháp luật. Khi giải quyết lại, Tòa án cần căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự mà các bên thỏa thuận để kiến nghị Chi cục thuế huyện B và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh xem xét truy thu đối với khoản tiền thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất còn thiếu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/01/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 124/2016/DS-PT ngày 13/6/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 369/2015/DS-ST ngày 23/4/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Hồ Hoàng V, bà Huỳnh Thị T với bị đơn là bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: VP, Vụ GDKTII (3b).

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN**

đã kí

Nguyễn Hòa Bình