

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 09/2023/DS-PT
Ngày: 10-01-2023
V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: bà Trần thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 534/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 519/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1965;

Địa chỉ: ấp 1, xã Mỹ Thạnh B, huyện Đức H, tỉnh Long An (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn C, sinh năm 1955 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1952.

Địa chỉ: ấp 3, xã Mỹ Thạnh Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Thanh H2, sinh năm 1977 (Có mặt) và bà Đặng Thị Quyền N, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp 4, xã Mỹ Thạnh Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An. Văn bản ủy quyền ngày 09-7-2020.

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

1. Chi cục thuế khu vực Đức H - Đức H;

Địa chỉ: 181 Khu B, thị trấn Hậu N1, huyện Đức H, tỉnh Long An

(Có văn bản xin vắng mặt).

2. Văn phòng công chứng Đức H;

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Đông T1, huyện Đức H, tỉnh Long An

(Có văn bản xin vắng mặt)

- Người kháng cáo: bị đơn ông Lê Văn C và bà Phạm Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện đề ngày 13-5-2022 và ngày 16-3-2020, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Ngày 14-9-2016, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T thừa đất số 22, tờ bản đồ 7-2, diện tích 300m², tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ Thạnh B, huyện Đức H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 941316, số vào sổ GCN: CH 03916 do Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp ngày 17-5-2016 (Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2546, quyền số 03/2016-TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 14-9-2016). Ông C, bà T chuyển nhượng thừa đất trên với giá 200.000.000đồng, bà H đã thanh toán đầy đủ tiền và nhận đất xong.

Sau đó, bà nộp hồ sơ cập nhật biến động tại Bộ phận một cửa huyện Đức H. Ngày 25-10-2016, Chi cục thuế huyện Đức H ra Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4469/TB-CCT với số tiền sử dụng đất Ông C phải nộp là 67.500.000đồng.

Ngày 26-10-2016, bà hoàn tất nộp thuế trước bạ và nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho Ông C. Bà có liên hệ với Ông C, bà T để yêu cầu ông bà thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục sang tên cho bà, nhưng Ông C, bà T không thực hiện, nên việc cập nhật biến động đối với thửa đất chuyển nhượng cho bà bị hoãn lại.

Bà nhiều lần gửi đơn trình bày sự việc đến các cơ quan liên quan giải quyết, các văn bản trả lời đều cùng nội dung là Ông C phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất thì mới tiếp tục thực hiện cập nhật sang tên cho bà.

Nay bà yêu cầu: Ông C, bà T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà với Ông C, bà T ngày 14-9-2016 đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ 7-2, diện tích 300m² nêu trên; Yêu cầu Ông C, bà T hoàn tất các thủ tục có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Ông C, bà T để hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà được đứng tên và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ 7-2 nêu trên.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông C, bà T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2546, quyền số 03/2016-TP-SCC/HNGĐ ngày 14-9-2016 tại Văn phòng công chứng Đức H và không đồng ý việc Ông C, bà T sẽ trả cho bà số tiền 195.000.000đồng cùng tiền lãi.

Trong trường hợp theo quy định của pháp luật mà Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị tuyên bố vô hiệu, bà sẽ trả lại quyền sử dụng đất cho Ông C, bà T, bà yêu cầu Ông C, bà T bồi thường cho bà giá trị đất theo thị trường hiện nay là 2.500.000.000đồng.

Bà thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ đã thực hiện; bà không thống nhất kết quả định giá tài sản ngày 07-6-2022, bà yêu cầu xác định giá trị đất giá theo thị trường hiện nay là 2.500.000.000đồng.

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 24-7-2020, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, bị đơn là ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T do ông Lê Thanh H2 đại diện trình bày:

Ngày 14-9-2016 Ông C, bà T bán cho bà Nguyễn Thị H1 thửa đất số 22, tờ bản đồ 7-2, diện tích 300m² tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ Thạnh B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 941316, số vào sổ GCN: CH 03916 do Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp ngày 17-5-2016 với giá 200.000.000đồng. Ông C, bà T chỉ nhận 195.000.000 đồng, còn lại 5.000.000đồng Ông C, bà T phụ với bà H để nộp thuế. Sau khi có Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4469/TB-CCT với số tiền thuế sử dụng đất Ông C phải nộp là 67.500.000đồng, Ông C, bà T có thỏa thuận với bà H phụ trả 50% (33.750.000đồng), nhưng bà H không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Ông C, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do Ông C, bà T không biết việc phải nộp tiền sử dụng đất nên bán cho bà H với giá nêu trên. Ông C, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2546, quyền số 03/2016-TP-SCC/HNGĐ ngày 14-9-2016 tại Văn phòng công chứng Đức H; Ông C, bà T sẽ trả cho bà H số tiền 195.000.000đồng và số tiền lãi 0,5%/tháng từ ngày 14-9-2016 đến khi Tòa án giải quyết xét xử xong vụ án.

Ông C, bà T thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ đã thực hiện và kết quả định giá tài sản ngày 07-6-2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thuế khu vực Đức H - Đức H có Công văn số 13/CV-CCTKV ngày 09-7-2020 xác định: Ngày 28-9-2016 Chi cục thuế huyện Đức H có tiếp nhận hồ sơ thông tin phiếu chuyển số 2436/PCTTĐC ngày 28-9-2016 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H chuyển đến. Người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H1, người chuyển nhượng là ông Lê Văn C và bà Phạm Thị T. Thông tin chuyển nhượng: tờ bản đồ 7-2, thửa đất số 22, diện tích 300m², vị trí thửa đất ấp 1, xã Mỹ Thạnh B, Đức H, Long An. Căn cứ theo Điều 1, Quyết định số 48/2012/QĐ-TTg ngày 01-11-2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 204/2005/QĐ-TTg ngày 15-8-2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định:

“Điều 1 ...

1. Miễn tiền sử dụng đất ...

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở được miễn tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ theo quy định tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định này trong thời hạn 10 (mười) năm kể từ ngày bàn giao đất, nhà để ở, hộ gia đình, cá nhân không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau 10 (mười) năm hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; khi chuyển nhượng phải nộp 50% tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định tại thời điểm chuyển nhượng.”

Chi cục thuế đã phát hành thông báo nộp lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân và thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với hồ sơ nêu trên.

Căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng thì trường hợp diện tích đất của ông Lê Văn C (người chuyển nhượng) đất thuộc dạng tái định cư, do đó khi chuyển nhượng Ông C phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo của Chi cục thuế là đúng quy định tại Quyết định số 48/2012/QĐ-TTg ngày 01-11-2012 của Thủ tướng Chính phủ và quy định tại Bảng giá đất ban hành theo Quyết định số 60/2014/QĐ-UBND ngày 19-12-2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

Trách nhiệm của Chi cục thuế là xác định nghĩa vụ tài chính đúng theo hồ sơ phiếu chuyển thông tin do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H chuyển đến và yêu cầu ông Lê Văn C hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuế sử dụng đất đối với phần diện tích đất chuyển nhượng (căn cứ điểm 2, Điều 1, Quyết định số 48/2012/QĐ-TTg ngày 01-11-2012 của Thủ tướng Chính phủ).

Tại Công văn số 02/CCTKV ngày 12-8-2021 Chi cục thuế khu vực Đức H - Đức H xác định: Căn cứ vào hồ sơ thì ông Lê Văn C chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Thông báo số 4469/TB-CCT ngày 25-10-2016 của Chi cục thuế huyện Đức H với số tiền 67.500.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đức H có công văn đề ngày 13-5-2022 trình bày: Việc ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 thửa đất số 22, TBĐ 7-2, ấp 1, xã Mỹ Thạnh B, huyện Đức H, tỉnh Long An. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng; các bên cũng đảm bảo về mặt chủ thể để thực hiện hợp đồng. Vì vậy, Văn phòng công chứng Đức H đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, số công chứng 2546, quyển số 03/2016-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14-9-2016. Văn phòng công chứng Đức H khẳng định việc chứng nhận hợp đồng này hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2546, quyển số 03/2016-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14-9-2016, tại Văn phòng công chứng Đức H giữa ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T với bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ 7-2, diện tích 300m², loại đất ở tại nông thôn (ONT), địa chỉ thửa đất thuộc ấp 1, xã Mỹ Thạnh B, huyện Đức H, tỉnh Long An.

1.2. Bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng đối với thửa số 22, tờ bản đồ 7-2, diện tích 300m², loại đất ở tại nông thôn (ONT), có tứ cận: Đông giáp đất khu dân cư, Tây giáp Lề (đường số 3), Nam giáp thửa 23, Bắc giáp thửa 21, địa chỉ thửa đất thuộc ấp 1, xã Mỹ Thạnh B, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Vị trí cụ thể theo Mảnh trích đo địa chính số 2997-2021 do Trung tâm quy hoạch và điều tra Tài nguyên - Môi trường biển khu vực phía Nam đo vẽ ngày 15-12-2021 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức H duyệt ngày 27-12-2021.

1.3. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

1.4. Buộc ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T phải nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước với số tiền 67.500.000đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật do chậm nộp theo Thông báo số 4469/TB-CCT ngày 25-10-2016 của Chi cục thuế

huyện Đức H. Chi cục thuế khu vực Đức H - Đức H căn cứ Thông báo số 4469/TB-CCT ngày 25-10-2016 của Chi cục thuế huyện Đức H tính lãi theo quy định pháp luật khi Ông C, bà T thực hiện nghĩa vụ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2546, quyền số 03/2016-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14-9-2016, tại Văn phòng công chứng Đức H giữa ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T với bà Nguyễn Thị H1.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản:

Buộc ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T phải chịu 19.505.898đồng. Số tiền này bà Nguyễn Thị H1 đã tạm nộp và chi phí xong; Buộc ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T phải nộp trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 19.505.898đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (Phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí:

4.1. Bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 41.000.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp. Theo các Biên lai thu số 0005048 ngày 29-4-2020 và số 0005173 ngày 16-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H.

4.2. Ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005224 ngày 24-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 22/8/2022 ông Lê Văn C và bà Phạm Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa Ông H đại diện cho Ông C bà T xác định yêu cầu kháng cáo: không đồng ý chịu số tiền thuế sử dụng đất là 67.500.000đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-9-2016, tại Văn phòng công chứng Đức H giữa ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T với bà Nguyễn Thị H1, Ông C và bà T đồng ý trả cho bà H 195.000.000đồng. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận:

Ông H là người đại diện cho Ông C bà T trình bày: Ông C bà T không đồng ý nộp tiền thuế sử dụng đất 67.500.000đồng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi không rõ ràng, yêu cầu bà H chịu 50% tiền thuế sử dụng đất, trong trường hợp bà H không đồng ý thì yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với Ông C và bà T.

bà H trình bày: Nếu có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H yêu cầu Ông C và bà T phải bồi thường cho bà H 2,5 tỷ đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của Ông C và bà T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Ngày 14/10/2005, ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T được giao nền nhà tái định cư tại cụm tuyến dân cư vượt lũ thuộc thửa 22, tờ bản đồ 7-2, ấp 1, xã Mỹ Thạnh B, Đức H, tỉnh Long An. Ngày 17/5/2016, ông Lê Văn C được Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 22. Ngày 14/9/2016, bà Nguyễn Thị H1 và vợ chồng Ông C, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 22 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đức H. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và Ông C, bà T đã được công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Các bên thống nhất bà H đã thanh toán đủ tiền và Ông C, bà T đã giao thửa 22 cho bà H quản lý sử dụng. Theo khoản 2, Điều 1, Quyết định số 48/2012/QĐ-TTg ngày 01-11-2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 204/2005/QĐ-TTg ngày 15-8-2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định: *“Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở được miễn tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ theo quy định tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định này trong thời hạn 10 (mười) năm kể từ ngày bàn giao đất, nhà để ở, hộ gia đình, cá nhân không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau 10 (mười) năm hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; khi chuyển nhượng phải nộp 50% tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định tại thời điểm chuyển nhượng.”*

Do đó, nghĩa vụ phải nộp tiền sử dụng đất là của Ông C, bà T. Ông C, bà T cho rằng không biết phải nộp tiền sử dụng đất nên bán cho bà H với giá thấp. Sau khi có Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4469/TB-CCT ngày 25/10/2016, Ông C, bà T có thỏa thuận với bà H phụ trả 50%, nhưng bà H không đồng ý. Tuy nhiên, điều này không được thỏa thuận trong hợp đồng nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông C, bà T và bà H là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2016, buộc ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T phải nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước 67.500.000đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật là có cơ sở. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo Ông C, bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của Ông C và bà T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của Ông C và bà T yêu cầu bà H phải chịu 50% tiền thuế sử dụng đất (67.500.000đồng/2), trường hợp bà H không đồng ý chịu số tiền trên thì yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/9/2016 giữa vợ chồng Ông C bà T với bà H, Ông C bà T đồng ý trả cho bà H 195.000.000đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Xét thấy:

[3.1] Ngày 14/10/2005, Ông C, Trao được giao nền nhà tái định cư tại cụm tuyến dân cư vượt lũ thuộc thửa 22, tờ bản đồ 7-2, ấp 1, xã Mỹ Thạnh B, Đức H, tỉnh Long An. Theo khoản 2, Điều 1 Quyết định số 48/2012/QĐ-TTg ngày 01-11-2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 204/2005/QĐ-TTg ngày 15-8-2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định: *“Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở được miễn tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ theo quy định tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định này trong thời hạn 10 (mười) năm kể từ ngày bàn giao đất, nhà để ở, hộ gia đình, cá nhân không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau 10 (mười) năm hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; khi chuyển nhượng phải nộp 50% tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định tại thời điểm chuyển nhượng.”* Ngày 17/5/2016, ông Lê Văn C được Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 22. Như vậy đến ngày Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông C và bà T là đủ thời hạn 10 năm và bà Ông C và bà T có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

[3.2] Ngày 14/9/2016, vợ chồng Ông C, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị H1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Đức H số 2546, quyền số 03/2016-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/9/2016. Các bên thống nhất trình bày bà H đã thanh toán đủ tiền và Ông C, bà T đã giao thửa trên cho bà H quản lý sử dụng.

[3.3] Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bà H đã nộp hồ sơ, nộp thuế trước bạ, nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho Ông C và bà T để được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho bà H chưa hoàn tất với lý do Ông C và bà T chưa nộp sử dụng đất với số tiền là 67.500.000đồng. Ông C và bà T kháng cáo yêu cầu bà H phải chịu 50% của số tiền 67.500.000đồng, Ông C và bà T cho rằng không biết khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất nên đã chuyển nhượng cho bà H với giá thấp như vậy, trường hợp bà H không đồng ý thì yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Xét thấy, giữa bà H với Ông C, bà T không thỏa thuận về việc nộp tiền sử dụng đất và hủy hợp đồng. Theo quy định đã viện dẫn tại phần [3.1] thì nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên là của Ông C và bà T. Do đó, án sơ thẩm buộc Ông C và bà T phải nộp tiền sử dụng đất là 67.500.000đồng là có cơ sở. Ông C và bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới nên không có căn cứ chấp nhận, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông C và bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 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. Tuy nhiên, Ông C và bà T được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn C và bà Phạm Thị T;

Giữ nguyên phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26; 35 39, 147, 148, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 119, 357, 500, 502, 503, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29, 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. Quyết định số 48/2012/QĐ-TTg ngày 01-11-2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 204/2005/QĐ-TTg ngày 15-8-2015 của Thủ tướng Chính phủ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Văn C và bà Phạm Thị T.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2546, quyền số 03/2016-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14-9-2016, tại Văn phòng công chứng Đức H giữa ông Lê Văn C và bà Phạm Thị T với bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ 7-2, diện tích 300m², loại đất ở tại nông thôn (ONT), địa chỉ thửa đất thuộc ấp 1, xã Mỹ Thạnh B, huyện Đức H, tỉnh Long An.

1.2. Bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng thửa số 22, tờ bản đồ 7-2, diện tích 300m², loại đất ở tại nông thôn (ONT), có tứ cận: Đông giáp đất khu dân cư, Tây giáp Lê (đường số 3), Nam giáp thửa 23, Bắc giáp thửa 21, địa chỉ thửa đất thuộc ấp 1, xã Mỹ Thạnh B, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Vị trí cụ thể theo Mảnh trích đo địa chính số 2997-2021 do Trung tâm quy hoạch và điều tra Tài nguyên - Môi trường biển khu vực phía Nam đo vẽ ngày 15-12-2021 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức H duyệt ngày 27-12-2021.

1.3. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

1.4. Buộc ông Lê Văn C và bà Phạm Thị T phải nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước với số tiền 67.500.000đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật do chậm nộp theo Thông báo số 4469/TB-CCT ngày 25-10-2016 của Chi cục thuế huyện Đức H. Chi cục thuế khu vực Đức H - Đức H căn cứ Thông báo số 4469/TB-CCT ngày 25-10-2016 của Chi cục thuế huyện Đức H tính tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C và bà Phạm Thị T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2546, quyền số 03/2016-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14-9-2016, tại Văn phòng công chứng Đức H giữa ông Lê Văn C và bà Phạm Thị T với bà Nguyễn Thị H1.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản:

Buộc ông Lê Văn C và bà Phạm Thị T phải chịu 19.505.898đồng. Số tiền này bà Nguyễn Thị H1 đã tạm nộp và chi phí xong; Buộc ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T phải nộp trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 19.505.898đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (Phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 41.000.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp. Theo các Biên lai thu số 0005048 ngày 29-4-2020 và số 0005173 ngày 16-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H.

4.2. Ông Lê Văn C và bà Phạm Thị T thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Lê Văn C, bà Phạm Thị T 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005224 ngày 24-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn C và bà Phạm Thị T thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

7. Về hướng dẫn thi hành 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, người phải thi hành án 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức H;
- Chi cục THADS huyện Đức H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn Nhữnđ - Phùng Thị Cẩm Hồng

Trịnh Thị Phúc

