

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ C  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 28/2022/DS-ST

Ngày: 10 - 5 - 2022

Tranh chấp dân sự, về việc  
tiếp tục thực hiện hợp đồng,  
bồi thường thiệt hại.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn Đức.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Công Đợi;

2. Bà Ngô Thị Lệ Thi.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Văn Trường, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Hoàng, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 208/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hoàn trả tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2021/QĐXX-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021; Quyết định tạm dừng phiên tòa số 09/2021/QĐST-DS ngày 11/6/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 06/2022/TB-TA ngày 03/3/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Bá D, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 2xx Thủ Khoa Nghĩa, khóm 6, phường Y, thành phố C, tỉnh An Giang; do ông Lê Hùng Tuấn, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp An Hưng, thị trấn A, huyện A tỉnh An Giang đại diện ủy quyền.

*Đồng bị đơn:*

- Chi cục Thuế khu vực C – P, tỉnh An Giang. Địa chỉ trụ sở: Đường Phan Đình Phùng, phường K, thành phố C tỉnh An Giang; do ông Nguyễn Minh G - Chức vụ: Phó đội trưởng Chi cục thuế khu vực C - P đại diện ủy quyền.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang. Địa chỉ trụ sở: Số 8xx, đường Trần Hưng Đạo, phường Z, thành phố Z, tỉnh An Giang; do ông Châu Đông T - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P đại diện ủy quyền;

- Ông Trần Minh Việt U, sinh năm 1968 và bà Hoàng Thị Thu A, sinh năm 1972. Cùng địa chỉ thường trú: Tổ 23, ấp Hòa Long 1, thị trấn An Châu, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

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

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang – Chi nhánh P do ông Châu Đông T - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P đại diện;

- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc An Giang; trụ sở: Số 14, khóm Q, phường K, thành phố C, tỉnh An Giang.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn; đại diện ủy quyền của Chi cục thuế khu vực C-P; đại diện ủy quyền Văn phòng đăng ký đất đai và ông U, bà A có mặt; Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc An Giang vắng mặt không có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện ngày 03/9/2019 và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê G Tuấn cho rằng:*

Ngày 27 tháng 6 năm 2017, giữa ông D với ông Trần Minh Việt U và bà Hoàng Thị Thu A có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1228 ngày 27/6/2017. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện: Ông U và bà A đồng ý chuyển nhượng cho ông D phần đất có diện tích 19.792m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: CD (chuyên dùng), thửa đất số 115, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc Quốc lộ 91, ấp M, xã M, huyện P, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2937201, sổ vào sổ 05551 QSDĐ/iF do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 14/06/2004. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hai bên thỏa thuận việc nộp thuế và lệ phí thuế do ông U và bà A chịu. Ngày 31/10/2017 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C đã lập phiếu chuyển thông tin địa chính số 4577.17/PCTTĐC sang Cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Sau khi nhận được thông báo Thuế ông U đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính thuế và đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông D. Do có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông D đã được cơ quan có thẩm quyền cấp đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 718175, sổ vào sổ cấp GCN: CS7228 ngày 08/11/2017 với diện tích 19.894m<sup>2</sup>. Tuy nhiên giấy chứng nhận mới ghi sai một cột mục đích sử dụng, cụ thể là đất chuyên dùng sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp nhưng lại ghi là đất nông nghiệp khác. Ông D yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P điều chỉnh lại là đất chuyên

dùng đúng hồ sơ gốc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ937201 ngày 14/06/2004, nhưng không được giải quyết với lý do trong quá trình làm hồ sơ thủ tục chuyển nhượng Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P và Chi cục Thuế huyện P có sai sót trong việc tính thuế. Do đó, nếu muốn điều chỉnh thì phải nộp thuế bổ sung, điều này ông U và bà A không đồng ý thực hiện. Vụ việc ông D có khiếu nại, khởi kiện nhưng do thời gian kéo dài trong khi ông D chuyển nhượng đất với mục đích kinh doanh và cần sử dụng ngay nên ông D đã nộp thuế thay ông U, bà A với tổng số tiền 216.603.500 đồng để được điều chỉnh giấy đất đúng với đã nhận chuyển nhượng. Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu Chi cục Thuế khu vực C - P (trước đây là Chi cục Thuế huyện P); Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P, ông Trần Minh Việt U và bà Hoàng Thị Thu A liên đới trả cho ông số tiền 216.603.500 (hai trăm mười sáu triệu, sáu trăm lẻ ba nghìn, năm trăm) đồng.

*Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp chứng minh cho yêu cầu khởi kiện:* Bản photo các giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước; Bảng kê khai nộp thuế; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ); Thông báo đình chỉnh loại đất trong giấy chứng nhận QSDĐ; giấy chứng nhận QSDĐ;

- *Theo các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Minh Việt U và bà Hoàng Thị Thu A cho rằng:* Vào tháng 6 năm 2011, gia đình có thể chấp tài sản bảo lãnh cho Công ty TNHH Vĩnh Hưng Tiến Phát vay ngân hàng ĐBSCL CN C, nay sát nhập vào ngân hàng BIDV CN Bắc An Giang. Công ty vay vốn nuôi cá tra thua lỗ vốn không khả năng trả nợ, nên gia đình (U-A) đồng ý giao tài sản cho ngân hàng BIDV Chi nhánh Bắc An Giang và Thi hành án P bán để thi hành án theo quyết định của Tòa án nhân dân thành phố C; Vào tháng 4 năm 2017, ngân hàng BIDV Chi nhánh Bắc An Giang (viết tắt ngân hàng) báo cho gia đình có người mua tài sản, gia đình không biết người mua, việc mua bán tài sản thể chấp hoàn toàn do cán bộ và lãnh đạo ngân hàng BIDV Chi nhánh Bắc An Giang quyết định; Đến ngày 27 tháng 6 năm 2017 tại phòng họp (lầu 1) của ngân hàng BIDV Chi nhánh Bắc An Giang gia đình ông U, bà A và ông Huỳnh Bá D ký hợp đồng CNQSDĐ tại ngân hàng BIDV Chi nhánh Bắc An Giang để bán tài sản QSDĐ tổng DT: 23.771,40m<sup>2</sup> tại huyện P với giá 8.100.000.000 (Tám tỷ một trăm triệu đồng); Ngày 02 tháng 11 năm 2017, 02 giấy thông báo nộp thuế của Trần Minh Việt U và Huỳnh Bá D được chuyển thẳng đến ngân hàng. Sau đó, ngân hàng tự chuyển tiền từ tài khoản Hoàng Thị Thu A, cụ thể vào lúc 16h6p và 16h59p, để nộp thuế và lệ phí trước bạ theo thông báo (Gia đình ông, bà không nhận được thông báo và không ký ủy nhiệm chi để chuyển tiền nộp thuế). Như vậy, việc bán tài sản và nộp thuế điều do ngân hàng thực hiện; việc ngân hàng thu hồi nợ và thực hiện nghĩa vụ thuế điều do cán bộ, nhân viên ngân hàng và lãnh đạo ngân hàng BIDV chi nhánh Bắc An Giang trực tiếp thực hiện, nên gia đình ông U, bà A không còn trách nhiệm gì trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông U, bà A còn cho rằng theo nội dung tại Điều 8 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được

ký ngày 27 tháng 6 năm 2017, thì bên mua (ông D) thanh toán tiền vào tài khoản số 709.10.00.0043949 mang tên Hoàng Thị Thu A mở tại ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam- Bắc An Giang và ngân hàng sẽ phong tỏa số tiền 532.000.000 (năm trăm ba mươi hai triệu đồng) để thực hiện đóng thuế thu nhập và lệ phí trước bạ theo thông báo thuế, việc bán tài sản để thu hồi nợ và nộp thuế đều do ngân hàng thực hiện, ông U, bà A không nhận và ký ủy nhiệm chi để chuyển tiền nộp thuế. Từ đó, ông U, bà A không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp là bản photo gồm có: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất;

*Trong quá trình giải quyết vụ án, Chi cục thuế khu vực C-P cho rằng:* Căn cứ các văn bản của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P ngày 02/01/2018 gửi văn bản yêu cầu Chi cục thuế điều chỉnh lại từ đất nông nghiệp sang đất chuyên dùng khác (điều chỉnh cho đúng lại giấy đăng ký QSDĐ cũ của ông U, bà A đã chuyển nhượng cho ông D), nên phát sinh thêm thuế, cụ thể: Chi cục thuế đã thông báo phát hành cho ông Huỳnh Bá D phải nộp thêm tiền lệ phí trước bạ số tiền 43.320.700 đồng và thông báo thuế thu nhập cá nhân cho ông Huỳnh Minh Việt U, bà A với số tiền thuế thu nhập cá nhân phải nộp 173.282.800 đồng (tổng cộng 216.603.500 đồng). Sau khi ban hành 02 thông báo, thì nhận được giấy báo đã nộp thêm thuế của ông D và ông U đã nộp đúng với thông báo nộp tiền thuế của cơ quan thuế. Cơ quan thuế xác định đúng số tiền thuế phải nộp khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông U đúng quy định pháp luật, nên Chi cục thuế không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

*Đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P trình bày:* Sau khi nhận được yêu cầu của ông D về việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với mục đích sử dụng đất mà ông U, bà A chuyển nhượng cho ông D. Văn phòng đăng ký đất đai xem xét và có sự nhầm lẫn về loại đất do ký hiệu không rõ ràng về loại đất, lẽ ra Văn phòng đăng ký đất đai phải chuyển thông tin nộp thuế là loại đất chuyên dùng (theo loại đất do ông U, bà A đang đứng tên QSDĐ), nhưng Văn phòng đăng ký đất đai nghĩ sai về ký hiệu loại đất nên chuyển thông tin nộp thuế là đất nông nghiệp, sau khi nhận thấy có sai sót và Văn phòng đăng ký đất đai đã chuyển thông tin nộp lại thuế lại cho đúng loại đất chuyên dùng theo quyền sử dụng đất mà ông U, bà A đã được cấp trước khi chuyển nhượng cho ông D, nhưng xác định quyền sử dụng loại đất và nghĩa vụ tài chính về việc nộp thuế là không thay đổi, người sử dụng đất phải nộp thuế đúng với mục đích, loại đất sử dụng đất khi chuyển nhượng QSDĐ. Do đó, việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế là phải theo thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D với ông U, bà A. Từ đó, Văn phòng đăng ký không phải chịu trách nhiệm liên đới trả tiền nộp thuế mà ông D đã nộp trước, như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

*Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bắc An Giang (ngân hàng TMCP PTN ĐBSCL chi nhánh C trước đây) trình bày:* Giữa Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc An Giang (ngân hàng TMCP PTN ĐBSCL chi nhánh C trước đây) với Công ty TNHH Vĩnh Hưng Tiến Phát (do bà Hoàng Thị Thu A là giám đốc đại diện) ký hợp đồng tín dụng số NC.0034.11/HĐTD, với số tiền vay 4.500.000.000 đồng; Mục đích vay bổ sung vốn nuôi cá tra, tài sản đảm bảo của ông Trần Minh Việt U và bà Hoàng Thị Thu A là 03 quyền sử dụng đất (diện tích 387m<sup>2</sup>, thửa đất số 114, tờ bản đồ số 29); (diện tích 19.792m<sup>2</sup>, thửa đất số 115, tờ bản đồ số 29) và (diện tích 3.592,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 117, tờ bản đồ số 29). Do khách hàng quá hạn không có nguồn thu, mất khả năng trả nợ, nên ngân hàng khởi kiện. Ngày 29/8/2014 Tòa án nhân dân thành phố C có Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2014/QĐST-KDTM buộc Công ty trả đầy đủ nợ gốc và toàn bộ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký; duy trì các hợp đồng thế chấp bảo đảm khoản vay của công ty cho đến khi trả dứt nợ gốc và lãi.

Vào ngày 13 tháng 7 năm 2015 Chi cục thi hành án dân sự huyện P ra quyết định thi hành án. Đến ngày 20/6/2017, Công ty TNHH Vĩnh Hưng Tiến Phát (viết tắt là công ty) có đề nghị trả cho ngân hàng số tiền 6.920.000.000đồng, đồng thời đề nghị xin được giảm toàn bộ số tiền lãi còn lại là 1.990.397.975 đồng. Ngân hàng, nhận thấy Công ty khó khăn là thật và Công ty đã trả nợ cho ngân hàng đúng cam kết vào ngày 27 tháng 6 năm 2017 số tiền 6.920.000.000đồng (vốn gốc 4.500.000.000đồng và lãi 2.420.000.000đồng), nên ngân hàng chấp thuận miễn lãi cho công ty với số tiền giảm lãi là 1.990.397.975 đồng (bao gồm lãi trong hạn và quá hạn); đồng thời thực hiện giải ngân và trả lại tài sản thế chấp cho bên bảo đảm là ông Trần Minh Việt U và bà Hoàng Thị Thu A;

Ngoài ra, tại văn bản số 811/CV-BIDV-BAG ngày 19/7/2021 của ngân hàng BIDV trả lời phúc đáp theo thông báo số 21/2020/TB-TA ngày 17/6/2021 của tòa án nhân dân thành phố C, theo đó, ngân hàng trình bày: ngày 27 tháng 6 năm 2017 BIDV có phong tỏa số tiền 531.839.000đồng, tài khoản thanh toán của bà Hoàng Thị Thu A theo thỏa thuận của bà A với ông Huỳnh Bá D để thanh toán tiền thuế khi chuyển nhượng QSDĐ; Đến ngày 02 tháng 11 năm 2017, ngân hàng có nhận được 02 thông báo nộp thuế của Chi cục thuế huyện P, nên ngân hàng đã trích số tiền 202.500.000 đồng để nộp thuế theo thỏa thuận được ký trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông U, bà A với ông D. Nên, vào ngày 06 tháng 11 năm 2017 ngân hàng BIDV thực hiện giải tỏa tài khoản của bà A, cùng ngày bà Hoàng Thị Thu A đã rút số tiền 329.650.000đồng còn lại trong tài khoản của mình tại ngân hàng BIDV.

*\* Tại phiên tòa,*

- *Đại diện ủy quyền hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Theo thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 27/6/2017 giữa ông U, bà A (Bên A) với ông D (Bên B), thì ông D nhận chuyển nhượng tổng cộng diện tích 23.771,40m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại huyện P với giá 8.100.000.000 (Tám tỷ một trăm

triệu) đồng; theo hợp đồng, thì ông U và bà A chịu mọi loại thuế khi chuyển nhượng QSDĐ cho ông D; Do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P, tỉnh An Giang thông báo cho chi cục thuế để tính thuế không đúng với loại đất mà ông D nhận chuyển nhượng, nên Chi cục thuế chỉ tính thuế 202.500.000 đồng; Khi ông D nhận được giấy chứng nhận QSDĐ thấy không đúng với loại đất trong giấy chứng nhận QSDĐ, nên ông D khiếu nại sau đó Văn phòng đăng ký đất đai có thông báo cho Chi cục thuế về loại đất sử dụng, nên chi cục thuế thông báo nộp thêm tiền thuế số tiền 216.603.500 đồng. Do diện tích đất nhận chuyển nhượng lớn và cần có giấy chứng nhận QSDĐ để khai thác, làm ăn, nên ông D buộc phải nộp số tiền 216.603.500 đồng, mà lẽ ra ông U, bà A phải nộp theo thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng. Về cơ bản ông U, bà A phải trả lại số tiền 216.603.500 đồng. Tuy nhiên, trong việc này Văn Phòng đăng ký đất đai có sai sót vẫn đến chi cục thuế tính thêm thuế. Do đó, ông D mới khởi kiện yêu cầu ông U, bà A; Văn phòng đăng ký đất đai và chi cục thuế C-P cùng liên đới trả cho ông D số tiền 216.603.500 (Hai trăm mười sáu triệu, sáu trăm lẻ ba ngàn, năm trăm) đồng;

*Đại diện chi cục thuế:* Xác định việc tính thuế căn cứ vào thông báo của cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất để tính các loại thuế, phí, lệ phí. Do đó, Chi cục thuế khẳng định việc tính các loại thuế, phí, lệ phí đối với hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông U, bà A là đúng quy định pháp luật, vì vậy không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

*Ông U trình bày:* Ông xác định loại đất trong giấy chứng nhận QSDĐ khi chuyển nhượng cho ông D là đất chuyên dùng, đất thổ cư và đất lâu năm khác. Tuy nhiên, ông U cho rằng tại thời điểm ông chuyển nhượng QSDĐ cho ông D, thì đất ông đang sử dụng là loại đất ao, hầm và đất ruộng, nên ông có yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai P xác minh để tính thuế khi chuyển nhượng QSDĐ, nên Văn phòng đăng ký đất đai P thông báo để cơ quan thuế tính thuế là không sai và ngân hàng BIDV đã thay mặt ông nộp thuế như thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; việc thông báo nộp thêm thuế chuyển nhượng QSDĐ, do ông D tự nộp, nên ông U với bà A không có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 216.603.500 đồng.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình do pháp luật quy định; Bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhiều lần không lý do. Tuy nhiên, đã có văn bản trình bày, nên việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đối với việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D với ông U, bà A trên cơ sở tự nguyện, đảm bảo về nội dung và hình thức, nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, phía ông U, bà A có nghĩa vụ nộp

các loại thuế, phí, lệ phí. Quá trình đăng ký biến động, xin cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ từ ông U, bà A sang ông D có sai sót về mục đích sử dụng đất. Ông D khiếu nại; Văn phòng đăng ký đất đai P có công văn số 01/CNCP-KT ngày 02/01/2018 điều chỉnh bổ sung loại đất và Chi cục thuế yêu cầu ông U, bà A nộp thuế, phí, lệ phí bổ sung nhưng ông U, bà A không thực hiện. Sau đó, ông D buộc phải nộp bổ sung và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đúng với mục đích sử dụng đất nên việc ông D yêu cầu ông U, bà A tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nộp thuế theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/6/2017 (hoàn trả lại số tiền thuế đã nộp 216.603.500 đồng) cho ông D là có cơ sở chấp nhận. Đối với việc ông U, bà A không đồng ý nộp thuế vì cho rằng đó là trách nhiệm của ngân hàng BIDV là không có cơ sở chấp nhận. Từ đó, căn cứ Điều 166 và Điều 352 Bộ luật dân sự chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn: buộc ông U, bà A có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng ngày 27/6/2017 (trả cho ông D số tiền 216.603.500 “Hai trăm mười sáu triệu, sáu trăm lẻ ba ngàn, năm trăm đồng”);

Thay mặt Hội đồng xét xử, Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa công bố lời khai những người vắng mặt tại phiên tòa;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

#### *Về tố tụng*

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn ông Huỳnh Bá D khởi kiện liên quan đến nhiều bị đơn, trong đó có bị đơn là Chi cục thuế khu vực C-P, có trụ sở đường Phan Đình Phùng, khóm Q, phường K, thành phố C, tỉnh An Giang; nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí, nên Tòa án nhân dân thành phố C thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại theo quy định tại Điều 26 Điều 35; Điều 39 và điểm h khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* nguyên đơn yêu cầu hoàn trả lại tài sản số tiền 216.603.500 (Hai trăm mười sáu triệu sáu trăm lẻ ba ngàn năm trăm) đồng do đã nộp thuế thay. Xét, phát sinh tranh chấp là tiền nộp thuế, phí, lệ phí khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan trực tiếp đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông U, bà A, nên vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là: “*Tranh chấp dân sự về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường thiệt hại*”;

[3] *Về thời hiệu khởi kiện:* Theo quy định tại khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự 2015 quy định “*Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ, việc*”. Đương sự không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện nên không xem xét;

[4] *Về sự vắng mặt của đương sự*: Ngân hàng BIDV-Chi nhánh Bắc An Giang đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ ba nhưng vẫn vắng mặt không gì sự bất khả kháng. Tuy nhiên, ngân hàng BIDV đã có gửi văn bản cho Tòa án, nên việc vắng không ảnh hưởng đến việc xét xử; Bà A vắng mặt lần thứ hai (ông U chồng bà A xác định bà A đã nhận được quyết định đưa vụ án xét xử; quyết định hoãn phiên tòa; thông báo mở lại phiên tòa); ông U (đại diện ủy quyền văn phòng đăng ký đất đai) vắng mặt lần thứ hai và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử thống nhất tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Sau khi kết thúc phần tranh luận của các đương sự; phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử thông báo vào phòng nghị án, đồng thời yêu cầu các đương sự ngồi tại chỗ, sau đó sẽ ra tuyên án. Tuy nhiên, ông Trần Minh Việt U đã tự ý bỏ về. Thay mặt Hội đồng xét xử, Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa vẫn tuyên đọc bản án theo quy định tại Điều 264 và Điều 267 Bộ luật Tố tụng dân sự;

*Về nội dung:*

[5] Xét thấy ông Trần Minh Việt U và bà Hoàng Thị Thu A cùng đứng tên các diện tích đất như sau: 19.792,00m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 29, mục đích sử dụng đất: đất CD theo giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ số 05551 QSDĐ/iF do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 14/6/2004, hồ sơ kỹ thuật do Phòng xây dựng và phát triển nông thôn huyện P cấp ngày 11/6/2004; diện tích 387,00m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 29, mục đích sử dụng đất: Thổ cư, T(HLGT) theo giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ số 05533 QSDĐ/iF do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 20/5/2004, hồ sơ kỹ thuật do Phòng xây dựng và phát triển nông thôn huyện P cấp ngày 07/6/2004 và diện tích 3.592,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2170;4885, tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng đất: đất ở và lâu năm khác theo giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ số 03177 QSDĐ/iF do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13/5/2004, hồ sơ kỹ thuật do Phòng xây dựng và phát triển nông thôn huyện P điều chỉnh nội dung vào ngày 07/6/2004. Do nhu cầu làm ăn, nên ông U, bà A đã đem các diện tích đất trên (19.792,00 m<sup>2</sup>; 387,00m<sup>2</sup> và 3.592,4m<sup>2</sup>) thế chấp cho ngân hàng TMCP PTN ĐBSCL chi nhánh C (nay đã xác nhập vào ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam-Chi nhánh Bắc An Giang) để vay số tiền 4.500.000.000 (Bốn tỷ năm trăm triệu) đồng. Do làm ăn thua lỗ, mất khả năng thanh toán nợ cho ngân hàng, nên ngân hàng khởi kiện, tài sản bị buộc thi hành án và ông U, bà A đồng ý để ngân hàng bán tài sản trên (19.792,00m<sup>2</sup>; 387,00m<sup>2</sup> và 3.592,4m<sup>2</sup>) để thu hồi nợ;

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 6 năm 2017 được ký kết giữa ông Trần Minh Việt U, bà Hoàng Thị Thu A (bên A) với ông Huỳnh Bá D (bên B), các bên thống nhất giá các diện tích đất chuyển nhượng 19.792,00m<sup>2</sup>; 387,00m<sup>2</sup> và 3.592,4m<sup>2</sup> (giấy chứng nhận QSDĐ đã thế chấp ngân hàng BIDV), giá chuyển nhượng là 8.100.000.000 (tám tỷ một trăm triệu) đồng; theo thỏa thuận: Bên B sẽ thanh toán cho bên A bằng hình thức chuyển khoản, chuyển đủ một lần vào tài khoản 709.10.00.004394-9, mở tại



ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam-Chi nhánh Bắc An Giang (ngân hàng BIDV), chủ tài khoản là bà Hoàng Thị Thu A, ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng chức thực; Đồng thời bên A đồng ý cho ngân hàng BIDV phong tỏa tài khoản của bà Hoàng Thị Thu A tại ngân hàng BIDV số tiền 532.000.000 (năm trăm ba mươi hai triệu) đồng để nộp thuế và bên A chịu trách nhiệm ký ủy nhiệm chi để chuyển khoản tiền nộp thuế từ tài khoản của bà Hoàng Thị Thu A, số tài khoản 709.10.00.004394-9 (*Điều 8 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27 tháng 6 năm 2017 được ký kết giữa ông U, bà A với ông D*);

Vào ngày 31 tháng 10 năm 2017 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P chuyển phiếu thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 4577.17/PCTTĐC (đóng các loại thuế, phí, lệ phí khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Đến ngày 02/11/2017, ngân hàng BIDV đã nhận được 02 thông báo nộp thuế của Chi cục thuế huyện P (nay là Chi cục thuế khu vực C-P), nên ngân hàng BIDV đã trích số tiền 202.500.000 đồng từ tài khoản của bà A để nộp thuế. Đến ngày 06/11/2017 ngân hàng BIDV thực hiện giải tỏa tài khoản của bà A và bà A ra rút số tiền 329.650.000 (Ba trăm hai mươi chín triệu sáu trăm năm mươi ngàn) đồng còn lại;

Do có khiếu nại về cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ từ ông U, bà A sang ông D không đúng mục đích sử dụng đất; Nên ngày 02/01/2018 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P ban hành công văn số 01/CNCP-KT gửi Chi cục thuế huyện P xác định lại nghĩa vụ tài chính (đóng thuế, phí, lệ phí); tại công văn này xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 4577.17/PCTTĐC ngày 31/10/2017 là chưa đúng với loại đất so với giấy chứng nhận số 05551/iF. Đến ngày 02/01/2018, Chi cục thuế huyện P thông báo nộp thuế số 100554/TB-CCT cho ông Trần Minh Việt U và ông Huỳnh Bá D phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nộp thuế phí trước bạ nhà đất; cùng ngày bộ phận một của huyện P thông báo và đề nghị ông Trần Minh Việt U thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính để chuyển hồ sơ đến văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh P theo quy định, nhưng ông U, bà A không thực hiện việc nộp thuế. Do muốn nhận được giấy chứng nhận QSDĐ, nên ông D buộc phải nộp thay ông U, bà A số tiền 216.603.500 đồng, mà lẽ ra ông U, bà A phải nộp theo thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/6/2017;

Xét thấy việc Chi cục thuế, tính thuế là căn cứ vào thông tin loại đất phải chịu nộp thuế từ phiếu chuyển của Văn phòng đăng ký đất đai (Cơ quan chuyên môn về đất đai), nên việc Chi cục thuế đã ra các thông báo nộp thuế (người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính) khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Do đó, trong trường hợp này Chi cục thuế đã thực hiện đúng quy định pháp luật về thông báo cho người phải nộp thuế;

Việc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện P, khi thực hiện việc chuyển thông tin cho Chi cục thuế để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có sai sót. Sau đó, Văn phòng đã kịp thời có thông báo lại việc nộp thuế bổ sung và cơ quan thuế đã thực hiện thông báo

nộp thuế đúng quy định. Việc sai sót này, không làm thay đổi nghĩa vụ tài chính của người phải nộp thuế đối với từng loại đất (mục đích sử dụng đất) mà các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đã thỏa thuận, cũng như không làm thay đổi nghĩa vụ phải nộp thuế, lệ phí khi chuyển nhượng QSDĐ theo thỏa thuận giữa các bên đã ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Cũng như không gây thiệt hại cho người sử dụng đất. Do đó, việc ông D yêu cầu ông U, bà A; Chi cục thuế và Văn phòng đăng đất đai cùng trả cho ông D số tiền đã nộp thuế bổ sung là không có cơ sở chấp nhận;

Theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 27 tháng 6 năm 2017 giữa ông D với ông U, bà A thì: “*Việc nộp các loại thuế, phí, lệ phí do bên A (ông U, bà A) chịu trách nhiệm nộp*”. Nhưng ông U, bà A không thực hiện. Và do cần phải nhận được giấy chứng nhận QSDĐ nên ông D buộc phải nộp thuế, phí, lệ phí thay cho ông U, bà A số tiền là 216.603.500 (Hai trăm mười sáu triệu sáu trăm lẻ ba ngàn năm trăm) đồng (đúng theo thông báo của chi cục thuế). Nên, ông D khởi kiện là có căn cứ. Tuy nhiên, theo nhận định và diện dẫn trên, thì việc ông D yêu cầu Chi cục thuế và Văn phòng đăng ký đất đai cùng liên đới trả tiền là không có cơ sở và trái với giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, thỏa thuận giữa ông D với ông U, bà A. Từ đó, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D;

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp;

Bị đơn ông Trần Minh Việt U, bà Hoàng Thị Thu A bị buộc trả lại tiền, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ các Điều 166; Điều 352 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;*

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

Buộc ông Trần Minh Việt U và bà Hoàng Thị Thu A liên đới trả cho ông Huỳnh Bá D số tiền 216.603.500 (hai trăm mười sáu triệu, sáu trăm lẻ ba nghìn, năm trăm) đồng;

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Bá D 5.415.000 (Năm triệu bốn trăm mười lăm ngàn) đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003324 ngày 10/9/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố C.

Bị đơn ông Trần Minh Việt U và bà Hoàng Thị Thu A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 10.830.000 (mười triệu tám trăm ba mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

**[5] Về quyền kháng cáo**

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

*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 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:**

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- VKSND TP.C;
- Chi cục THADS TP.C;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

**Trần Văn Đức**