

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 892/2020/DS-PT

Ngày: 18/9/2020

V/v tranh chấp về hợp đồng  
chuyển nhượng mua căn hộ

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

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Phạm Hồng Loan

***Các Thẩm phán:*** Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Trịnh Thị Ánh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Ngọc Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 18/9/2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 413/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2020 về việc: “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng mua căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2020/DS-ST ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4498/2020/QĐPT-DS ngày 25/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10906/2020/QĐ-PT ngày 11/9/2020, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà **Dương Hoàng Tr**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 147/A13 Lầu 3, đường Đ, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông **Trần Xuân D**, sinh năm 1963. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 143/25 đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 00001907, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2019 do Văn phòng Công chứng Ng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

*2. Bị đơn:*

- Ông **Huỳnh Ngọc S**, sinh năm 1961.

- Bà **Dương Xuân Tr**, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Số 384/3 đường N, Phường K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1964. (Có mặt)

Địa chỉ: KP7, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ liên lạc: Số 384/3 đường N, Phường K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 003031, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2020 do Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

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

3.1/ **Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh N** (Vắng mặt).

Trụ sở: Số 18 đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/ **Chi cục thuế Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh** (Vắng mặt).

Trụ sở: Số 152 đường V, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Huỳnh Ngọc S.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

*Tại đơn khởi kiện ngày 20/6/2019 của nguyên đơn bà Dương Hoàng Tr và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Xuân D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ngày 26/3/2018, vợ chồng ông Huỳnh Ngọc S, bà Dương Xuân Tr (từ đây gọi là ông S, bà Tr) và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh N (từ đây gọi là Công ty) ký kết Hợp đồng số 484/HĐMB/ĐTKDN về việc Công ty bán căn hộ số 16.20 thuộc dự án Terra Royal, Phường K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông S, bà Tr.

Ngày 18/4/2019, ông S, bà Tr và bà Tr ký kết Văn bản số 002632 do Văn phòng công chứng P chứng nhận về việc ông S, bà Tr chuyển nhượng Hợp đồng số 484/HĐMB/ĐTKDN ngày 26/3/2018 cho bà Tr. Sau khi ký hợp đồng, bà Tr đã thực hiện xong các nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng nhưng cho đến nay ông S, bà Tr vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân cho cơ quan thuế theo thỏa thuận tại điểm đ khoản 1 Điều 4 Văn bản chuyển nhượng ngày 18/4/2019. Vì vậy, bà Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà Tr hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân về việc chuyển nhượng Hợp đồng số 484/HĐMB/ĐTKDN ngày 26/3/2018 theo Văn bản số 002632 do Văn phòng Công chứng P chứng nhận ngày 18/4/2019.

*Tại bản tự khai và trong quá trình xét xử, bị đơn ông Huỳnh Ngọc S, bà Dương Xuân Tr có ông Hoàng Ngọc Ph là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông S, bà Tr có chuyển nhượng lại hợp đồng mua căn hộ số 16.20 thuộc dự án Terra Royal, Phường K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Tr. Do thực tế số tiền ông nhận chuyển nhượng chỉ có 1.593.899.000 đồng còn 1.366.200.000 đồng là bà Tr trực tiếp nộp vào Công ty. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tr, ông S, bà Tr chỉ đồng ý thực hiện nghĩa vụ thuế đối với giá trị chuyển nhượng là 1.593.899.000 đồng theo Văn bản số 002632 do Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 18/4/2019.*

*Tại bản tự khai và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh N có bà Lai Thị Diễm Hằng là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty xác nhận phần trình bày của nguyên đơn bà Tr về việc ký kết Hợp đồng số 484/HĐMB/ĐTKDN ngày 26/3/2018 giữa ông S, bà Tr với Công ty và Văn bản số 002632 do Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 18/4/2019 về việc ông S, bà Tr chuyển nhượng Hợp đồng số 484/HĐMB/ĐTKDN ngày 26/3/2018 cho bà Tr là đúng. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty xác nhận khi nào ông S, bà Tr hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân cho cơ quan thuế thì Công ty sẽ thực hiện các thủ tục chuyển tên sở hữu căn hộ số 16.20 thuộc dự án Terra Royal, Phường K, Quận C cho bà Tr. Ngoài ra, Công ty không có yêu cầu, ý kiến nào khác.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thuế Quận C trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận C có công văn đề nghị Chi cục Thuế Quận C xác minh về nghĩa vụ của các bên phải chịu thuế theo Văn bản số 002632 do Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 18/4/2019. Ngày 13/11/2019 Chi cục Thuế Quận C có Văn bản số 10205/CCT-TB&TK trả lời công văn xác minh của Tòa án. Ngoài ra, trong vụ án này Chi cục thuế Quận C không có ý kiến, yêu cầu nào khác.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2020/DS-ST ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Dương Hoàng Tr:

1.1. Buộc ông Huỳnh Ngọc S, bà Dương Xuân Tr nộp thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng hợp đồng mua bán mà hai bên giao dịch là 2.960.099.000 đồng theo Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng P vào ngày 18/4/2019.

1.2. Ông Huỳnh Ngọc S, bà Dương Xuân Tr liên hệ với Chi cục thuế Quận C nộp hồ sơ đăng ký thuế, khai thuế và nộp thuế thu nhập cá nhân trên số tiền nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Huỳnh Ngọc S, bà Dương Xuân Tr chịu 300.000 đồng.

2.2. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Dương Hoàng Tr số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014384 ngày 20/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 13/3/2020, bị đơn ông Huỳnh Ngọc S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

*Nguyên đơn bà Dương Hoàng Tr có ông Trần Xuân D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông S bà Tr hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân trên số tiền 2.960.099.000 đồng là tiền chuyển nhượng Hợp đồng số 484/HĐMB/ĐTKDN ngày 26/3/2018 theo Văn bản chuyển nhượng được Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 18/4/2019.

*Bị đơn ông Huỳnh Ngọc S, bà Dương Xuân Tr có ông Lê Văn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ông S, bà Tr không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì Hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh N với ông S, bà Tr là hợp đồng góp vốn mua căn hộ. Ông S, bà Tr mới góp vào Công ty được 01 lần với số tiền là 1.593.899.000 đồng sau đó chuyển lại cho bà Tr luôn, được thể hiện ngay trong hợp đồng chuyển nhượng ký với bà Tr. Còn số tiền 1.366.200.000 đồng là giao dịch mua bán chuyển nhượng hợp đồng giữa bà Tr với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh N không liên quan đến ông S, bà Tr. Vì vậy, bên bị đơn chỉ đồng ý nộp thuế thu nhập cá nhân trên số tiền chuyển nhượng hợp đồng là 1.593.899.000 đồng, còn bên bà Tr phải chịu thuế thu nhập cá nhân trên số tiền 1.366.200.000 đồng.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:***

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì yêu cầu của nguyên đơn bà Tr buộc ông S, bà Tr phải đóng thuế thu nhập cá nhân trên số tiền 2.960.099.000 đồng là có cơ sở. Do đó Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Toà án không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thuế Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc S về việc không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn buộc ông S, bà Tr hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân trên số tiền 2.960.099.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 26/3/2018, ông S ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 484/HĐMB/ĐTKDN với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh N để mua căn hộ ký hiệu 16.20 thuộc Cao ốc Terra Royal, giá bán là 4.553.996.000 đồng, được chia thành 11 đợt thanh toán.

Ngày 18/4/2019, ông S, bà Tr chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 484/HĐMB/ĐTKDN cho bà Tr, hợp đồng lập bằng văn bản do Văn phòng Công chứng P chứng nhận. Trong hợp đồng ghi rõ số tiền ông S, bà Tr đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh N là 2.960.099.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng hợp đồng thì là 1.593.899.000 đồng.

Theo người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà Tr trình bày, do không có nhu cầu mua căn hộ nữa nên sau khi đóng tiền đợt 1, ông S đã chuyển nhượng lại cho bên thứ ba là bà Tr bằng đúng với số tiền của đợt 01 ông đã đóng vào Công ty là 1.593.899.000 đồng. Số tiền đóng vào Công ty lên tới 2.960.099.000 đồng là do vào ngày 17/4/2018, bà Tr thanh toán tiếp các đợt 2, 3, 4, 5, 6, 7 với tổng số tiền là 1.366.200.000 đồng. Do vậy, ông S, bà Tr không đồng ý chịu thuế thu nhập cá nhân trên số tiền bà Tr nộp vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh N.

Xét, căn cứ tài liệu có trong hồ sơ thì người đứng tên mua căn hộ ký hiệu 16.20 thuộc Cao ốc Terra Royal với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh N là ông S, bà Tr. Trong hợp đồng có quy định, quá trình thực hiện hợp đồng, ông S, bà Tr có quyền chuyển nhượng lại hợp đồng cho bên thứ 3 và việc chuyển nhượng chỉ có giá trị khi được Công ty xác nhận. Ngày 18/4/2018 Công ty lập Giấy xác nhận là sẽ chuyển tên hợp đồng cho bà Tr sau khi các bên ký hợp đồng công chứng và làm nghĩa vụ thuế với nhà nước. Cùng ngày ông S, bà Tr ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ cho bà Tr. Như vậy, trước ngày 18/4/2018 không phát sinh quyền và nghĩa vụ gì của bà Tr đối với Công ty trong căn hộ này. Do đó số tiền bà Tr nộp vào Công ty vào ngày 17/4/2018 không thể là để thực hiện nghĩa vụ của bà Tr đối với Công ty. Hơn nữa, hóa đơn xuất ra nội dung là ông S chuyển tiền **mua** căn hộ 16.20. Hóa đơn chuyển tiền này phù hợp với lịch thanh toán của ông S được ghi trong hợp đồng vì tính đến ngày 26/3/2018 ông S, bà Tr phải hoàn tất 07 kỳ thanh toán với số tiền lên đến 2.960.099.000 đồng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền ông S cũng thừa nhận Công ty chỉ đồng ý cho

chuyển nhượng lại hợp đồng khi ông S phải thanh toán xong đợt thứ 07. Như vậy, số tiền bà Tr nộp vào Công ty là thay ông S trong việc thực hiện hợp đồng với Công ty trước khi chuyển nhượng lại cho bà Tr. Mặt khác, giá bán của Công ty cho ông S, bà Tr tại thời điểm các bên ký Hợp đồng công chứng cũng được các bên xác định là 2.960.099.000 đồng. Trong Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này ghi rõ nộp thuế thu nhập, các nghĩa vụ tài chính khác mà pháp luật quy định thuộc về bên chuyển nhượng mà không có thỏa thuận nào khác. Như vậy, ông S, bà Tr chuyển nhượng hợp đồng lại cho bà Tr thì theo quy định của pháp luật, ông S, bà Tr sẽ phải chịu thuế trên giá bán của doanh nghiệp. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định ông S, bà Tr phải đóng thuế thu nhập cá nhân trên số tiền 2.960.099.000 đồng là đúng.

Từ phân tích trên, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc S về việc không đồng ý hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân trên số tiền 2.960.099.000 đồng; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc S không được Tòa chấp nhận nên ông S phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 9, Điều 15, Điều 59 của Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Điều 12 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính quy định về cách tính thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản.

Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 29 của 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;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc S.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm

1. Buộc ông Huỳnh Ngọc S, bà Dương Xuân Tr nộp thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng hợp đồng mua bán mà hai bên giao dịch là 2.960.099.000 đồng theo Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng P vào ngày 18/4/2019.

2. Ông Huỳnh Ngọc S, bà Dương Xuân Tr liên hệ với Chi cục Thuế Quận C nộp hồ sơ đăng ký thuế, khai thuế và nộp thuế thu nhập cá nhân trên số tiền nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Huỳnh Ngọc S, bà Dương Xuân Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

3.2. Hoàn tiền tạm ứng án phí mà bà Dương Hoàng Tr đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA-/2018/0014384 ngày 20/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Ngọc S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông S đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0007670 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận C;
- TAND Quận C;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25)

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

**Phạm Hồng Loan**

