

**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: 1145/2020/DS-PT
Ngày: 29-12-2020
V/v Tranh chấp yêu cầu nghĩa vụ
nộp tiền sử dụng đất

NHÂN DANH

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm, gồm có :

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Quang

Các thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Huyền

2. Ông Trịnh Đức Phú

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Khanh

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 12 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 593/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 364/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6177/2020/QĐ-PT ngày 07/12/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần A

Địa chỉ: đường H, phường Đ, quận B, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T (có mặt), sinh năm 1963 và ông Phan Văn D (có mặt), sinh năm 1962

Địa chỉ: đường K, phường C, quận P, Thành phố H.

(Văn bản ủy quyền số 381/UQ-CTTVCHVN ngày 10/10/2019 và số 01/UQ-CTTVCHVN ngày 28/09/2020)

Bị đơn: Ông Giang Hữu D, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: đường S, phường H, quận T, Thành phố H

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: đường S, phường H, quận T, Thành phố H.

Người làm chứng:

1/ Bà Trần Thị N, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: phường B, Quận L, Thành phố H.
2/ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1943 (vắng mặt)
Địa chỉ: đường S, phường H, quận T, Thành phố H.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Giang Hữu D.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có ông Nguyễn Văn T đại diện trình bày: Nguồn gốc khu đất phường H quận T là tài sản của Công ty Cổ phần A. Năm 2003, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định số 5457/QĐ-UB ngày 17/12/2003 giao cho Công ty Cổ phần A sử dụng 14.646 m² đất để xây dựng hạ tầng khu nhà ở Cán bộ công nhân viên.

Ngày 03/01/2003, Kiến trúc sư trưởng Thành phố H có văn bản số 75/KTST-ĐDB2 về việc ý kiến điều chỉnh về quy hoạch – kiến trúc xây dựng khu nhà ở tại phường H, quận T, Thành phố H, trong đó phần đất có diện tích 64 căn nhà riêng lẻ và 15 căn (16 hộ vì có hai căn số 13).

Ông Giang Hữu D cư ngụ tại phường H, quận T, Thành phố H, ông là một trong số 16 hộ cán bộ công nhân viên đã được phân phối cho ở căn số 1 theo quyết định số 17/BC ngày 17/5/1983 của Công ty Cổ phần A.

Thực hiện theo quyết định số 5457/QĐ-UB ngày 17/12/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, Công ty Cổ phần A đã tiến hành các thủ tục theo Quyết định để thực hiện dự án:

- Lập thủ tục xin phép dự án khu nhà ở cán bộ nhân viên;
- Hoàn tất nộp ngân sách Nhà nước phần giá trị mặt bằng khu đất, tiền sử dụng đất ở;
- Tiến hành giải tỏa mặt bằng, thiết kế cơ sở hạ tầng, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm hệ thống thoát nước; hệ thống đường giao thông nội bộ; hệ công viên cây xanh; hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy, nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện sinh hoạt.....

Vì đây là dự án xây dựng nhà ở cho cán bộ công nhân viên của công ty, không phục vụ kinh doanh. Công ty Cổ phần A chỉ đứng ra thay mặt cán bộ - công nhân viên để hoàn thiện các thủ tục tài chính, pháp lý và thực hiện dự án. Ngày 03/5/2015, Công ty đã ra thông báo nộp tiền sử dụng đất cho 64 lô và 15 căn (16 hộ) hiện hữu. Đến thời điểm nay thì tất cả 64 cán bộ công nhân viên được phân đất ở và 15 hộ hiện hữu đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất. Riêng hộ ông Giang Hữu D chưa hoàn trả tiền sử dụng đất cho công ty theo thông báo ngày 03/5/2015. Nay công ty yêu cầu ông Giang Hữu D thanh toán cho công ty số tiền sử dụng đất còn nợ là 71.537.500 đồng và tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 11/6/2015 (thời gian được quy định trong thông báo ngày 03/5/2015) đến ngày 29/9/2020 theo mức lãi suất là 8,5%/năm với số tiền là 32.235.973 đồng. Tổng cộng là 103.773.473 (một trăm lẻ ba triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn bốn trăm bảy mươi ba đồng).

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn ông Giang Hữu D trình bày: Phần đất này ông được Công ty Cổ phần A cấp cho là nhà ở và ông sử dụng từ năm 1983 và đã được Ủy ban nhân dân quận cấp sổ nhà. Nay ông không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn vì ông đã sử dụng ổn định từ năm 1983, trên đất đã có nhà thì là đất ở nên không cần phải chuyển mục đích đất ở nữa và ông không ủy quyền cho công ty thực hiện việc đóng tiền sử dụng đất. Mặt khác nếu phải đóng thì ông cũng được miễn tiền sử dụng đất vì hộ nhà ông thuộc dân tộc thiểu số.

Ông xác định ông chưa nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 03/5/2015, biên bản giao ngày 03/5/2015 ông ký nhận thông báo giải tỏa đối với khu đất của nhà ông đang ở chứ không phải nhận thông báo nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D vắng mặt nhưng có lời khai: Bà là vợ của ông Giang Hữu D, phần nhà đất ông Giang Hữu D được Công ty Cổ phần A cấp cho ông Giang Hữu D, nay là tài sản chung của vợ chồng, nay bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị N xác định tất cả 16 hộ dân đều đã được công ty thông báo nộp tiền sử dụng đất và đã ký nhận theo biên bản giao ngày 03/5/2015. Ông Giang Hữu D cho rằng chưa nhận biên bản là không đúng sự thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 364/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần A.

Buộc ông Giang Hữu D phải nộp cho Công ty Cổ phần A số tiền:

71.537.500 đồng – là tiền sử dụng đất phải nộp.

32.235.973 đồng – là tiền chậm nộp tính cho đến ngày 29/9/2020.

Tổng cộng là 103.773.473 (một trăm lẻ ba triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn bốn trăm bảy mươi ba đồng).

Ông Giang Hữu D còn phải tiếp tục chịu thêm khoản tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước tính từ ngày 30/9/2020 cho đến ngày hoàn tất việc nộp khoản tiền nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/9/2020, bị đơn ông Giang Hữu D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do: Ông được cấp nhà từ năm 1983 dùng để ở cho đến nay, có đóng tiền sử dụng đất cho huyện T, mặt khác ông là hộ dân tộc thiểu số theo văn bản 1031/2017 của chính phủ, vì vậy ông cho rằng ông được miễn tiền sử dụng đất theo Điều 8 của Nghị định 45/2014.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bị đơn ông Giang Hữu D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông không đồng ý nộp tiền sử dụng đất và tiền lãi chậm nộp cho Công ty Cổ phần A Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến hết quá trình xét xử phúc thẩm. Các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung kháng cáo:

Phần đất ông Giang Hữu D đang sử dụng có nguồn gốc của Nhà nước, thời điểm năm 1983 ông mới chỉ được phân bổ cho sử dụng chứ chưa có quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền giao đất theo quy định. Quyết định số 5457/QĐ-UB ngày 17/12/2003 đã nêu rõ việc thu hồi đất, giao cho Công ty Cổ phần A đầu tư xây dựng hạ tầng, giao đất có thu tiền sử dụng đất nên việc phân bổ, bố trí nhà trước đó không có ý nghĩa chứng minh có quyền sử dụng đất ở trước năm 1993.

Theo các chứng từ do nguyên đơn cung cấp thì các hộ được giao đất đã nộp tiền cho nguyên đơn tương ứng với diện tích hộ sử dụng. Ông Giang Hữu D sử dụng phần đất có diện tích $147,5m^2$ nên ông phải nộp $147,5m^2 \times 485.000 \text{ đồng} = 71.537.500 \text{ đồng}$ nhưng ông chưa nộp. Công ty Cổ phần A đã thông báo cho ông Giang Hữu D nộp tiền cho công ty theo Thông báo ngày 03/5/2015, chậm nhất là ngày 10/6/2015 phải nộp nhưng cho đến nay ông Giang Hữu D không thực hiện nên công ty yêu cầu ông trả lãi suất chậm trả trên số tiền trên theo mức lãi suất 8.5%/năm, kể từ ngày 11/6/2015 là phù hợp quy định pháp luật.

Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Giang Hữu D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt tại Tòa án các cấp nên theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Hoàng Thị D.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Giang Hữu D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Căn cứ Quyết định số 5457/QĐ-UB ngày 17/12/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc thu hồi và giao đất cho Công ty Cổ phần A để đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở Cán bộ công nhân viên tại Phường H, quận T thì đây là dự án Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Người được giao đất là Công ty Cổ phần A, mục đích giao đất là để đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở Cán bộ công nhân viên của công ty. Ông Giang Hữu D là cán bộ công nhân viên của công ty được công ty bố trí 01 nền đất thuộc dự án và là người trực tiếp

sử dụng đất được giao nên cá nhân ông Giang Hữu D phải có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật tại Điều 22 của Luật đất đai năm 1993.

Ông Giang Hữu D cho rằng năm 1983 ông đã được Công ty Cổ phần A giao cho sử dụng nhà theo quyết định số 17/BC ngày 17/5/1983, ông sử dụng từ thời gian đó cho đến nay, trên đất có nhà nên là đất ở do đó không cần phải chuyển mục đích đất là không phù hợp với quy định của pháp luật; Bởi lẽ theo văn bản số 2021/UBND-TNMT ngày 19/5/2020 của UBND quận T thể hiện nguồn gốc phần đất tranh chấp: Từ năm 1976 đến năm 1981 do Công ty Công trình đường biển quản lý, khu nhà này tại thời điểm đó chỉ là lán trại sản xuất (nhà tường gạch, mái fibro xi măng). Từ năm 1983 đến năm 1990 do Công ty Cổ phần A tiếp nhận và phân bổ, bố trí 15 nền đất cho 16 cán bộ, công nhân viên của đơn vị có nhu cầu và chưa có nhà để ở, trong đó có ông Giang Hữu D. Sau đó các hộ dân đã tôn tạo sửa chữa, xây dựng thành 16 căn nhà. Do đó, xét về nguồn gốc, phần diện tích đất mà ông Giang Hữu D đang sử dụng có nguồn gốc của Nhà nước. Căn cứ vào quy định Luật đất đai năm 1993 (Điều 23 và Điều 24) thì Công ty Cổ phần A không có thẩm quyền giao đất trong trường hợp này. Như vậy, việc sử dụng nhà đất của ông Giang Hữu D, thuộc trường hợp sử dụng đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 mà đến năm 2003 khi có Quyết định số 5457/QĐ-UB ngày 17/12/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì Công ty mới có quyền giao đất theo quyết định nêu trên. Ngoài ra, ông Giang Hữu D cung cấp biên lai thu tiền nhà cho Công ty quản lý và phát triển nhà huyện T nhưng giấy tờ này không thuộc các loại giấy tờ quy định tại Thông tư 76/2014/TT-BTC hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất. Nên việc ông Giang Hữu D cho rằng ông thuộc trường hợp không phải đóng tiền sử dụng đất là không có căn cứ.

Căn cứ Quyết định số 5457/QĐ-UB ngày 17/12/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố và văn bản số 75/KTST-ĐĐB2 ngày 03/01/2003 của Kiến trúc sư trưởng thành phố; Bản vẽ mặt bằng quy hoạch tỷ lệ 1/500 được duyệt theo văn bản số 75/KTST-ĐĐB2 ngày 03/01/2003 của kiến trúc sư trưởng thành phố trong đó phần đất ở có diện tích của 64 nền và 15 căn nhà hiện hữu (trong đó có phần đất của ông Giang Hữu D)

Căn cứ văn bản 3930/UB-ĐT ngày 05/11/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, công văn số 914/TCVG-NS ngày 15/3/2002 của Sở tài chính kế hoạch và theo biên bản định giá nhà, xưởng số 75/HĐĐG –BĐG –BB ngày 11/5/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố H xác định giá trị quyền sử dụng đất là 485.000 đồng/m². Căn cứ bản vẽ hiện trạng vị trí số 317/2002/HĐ-KĐTV ngày 18/10/2020 và số 369/HM-2017 ngày 28/7/2017 cũng như lời trình bày của các bên thì ông Giang được sử dụng phần đất có diện tích 147,5 m², văn bản số 31/XNLH-2004 ngày 29/01/2004 của Công ty Cổ phần A; Ủy nhiệm chi ngày 05/02/2004, phiếu chuyển khoản ngày 01/3/2002 đã xác định nguyên đơn đã đóng tiền sử dụng đất cho Sở tài chính Thành phố H với số tiền 4.882.840.000 đồng, theo giá là 485.000 đồng/m². Như vậy, 15 căn nhà (thực tế 16 trường hợp)

Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước, trong đó có phần diện tích ông Giang Hữu D đang sử dụng là 147,5 m².

Từ đó có cơ sở xác định công ty đã đóng tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất của ông Giang Hữu D với số tiền: 147,5m² x 485.000đồng = 71.537.500 đồng. Ngày 03/5/2015 Công ty Cổ phần A đã thông báo cho ông Giang Hữu D nộp số tiền chuyển mục đích sử dụng đất cho Công ty, chậm nhất là ngày 10/6/2015 nhưng cho đến nay ông Giang Hữu D không thực hiện. Do đó công ty khởi kiện yêu cầu ông Giang Hữu D phải đóng cho công ty số tiền 71.537.500 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả lãi chậm trả, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo thông báo ngày 03/5/2015 của Công ty Cổ phần A thì từ ngày 11/6/2015 ông Giang Hữu D đã vi phạm nghĩa vụ nộp tiền nên công ty yêu cầu ông trả lãi chậm trả theo mức lãi suất 8,5%/năm kể từ ngày 11/6/2015 đến ngày 29/9/2020 là 71.537.500 đồng x 8,5%/năm x 5 năm 110 ngày = 32.235.973 đồng.

Căn cứ theo Quy định tại Khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005 và quy định về lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước từ năm 2015 đến nay thì yêu cầu tính lãi chậm trả của nguyên đơn theo mức lãi suất 8,5%/năm kể từ ngày 11/6/2015 là thấp hơn mức lãi suất quy định của pháp luật và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền ông Giang Hữu D phải trả cho Công ty Cổ phần A là 71.537.500 đồng + 32.235.973 đồng = 103.773.473 (một trăm lẻ ba triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn bốn trăm bảy mươi ba đồng).

Do đó, Hội đồng xét xử đồng ý với ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, áp dụng Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Giang Hữu D; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 148, Điều 227, Điều 228, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 2 Điều 305, Điều 594, Điều 596 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 22 Luật đất đai năm 1993;

Áp dụng Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Áp dụng 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,

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Giang Hữu D; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 364/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần A. Buộc ông Giang Hữu D phải nộp cho Công ty Cổ phần A số tiền:

71.537.500 đồng – là tiền sử dụng đất phải nộp.

32.235.973 đồng – là tiền chậm nộp tính cho đến ngày 29/9/2020.

Tổng cộng là 103.773.473 (một trăm lẻ ba triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn bốn trăm bảy mươi ba đồng).

Ông Giang Hữu D còn phải tiếp tục chịu thêm khoản tiền chậm nộp tính từ ngày 30/9/2020 cho đến ngày hoàn tất việc thi hành khoản tiền nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Giang Hữu D được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần A không phải chịu án phí, hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Công ty Cổ phần A số tiền 2.447.029 (hai triệu bốn trăm bốn mươi bảy ngàn không trăm hai mươi chín đồng) theo biên lai thu số 0056060 ngày 28/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận T.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Giang Hữu D được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp 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, 7a, 7b 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:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND quận Thủ Đức;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Minh Quang