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: 937/2020/DS-PT
Ngày: 24/9/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà (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: Ông Nguyễn Tiến Dũng.
Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hiền
Bà Bùi Thị Kim Dung

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Tiến Thịnh – 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: Ông Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/9/2020 và ngày 24/9/2020, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 694/2017/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà (căn hộ)".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 358/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4193/2020/QĐ-PT ngày 13/8/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 9395/2020/QĐ-PT ngày 25/8/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10186/2020/QĐPT-LĐ ngày 10/9/2020 và Thông báo về việc thời gian, địa điểm tiếp tục phiên tòa số 10332/TB-TA ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông H, sinh năm 1954.
Địa chỉ: Phường T, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư T– Văn phòng Luật sư M thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ: Phường X, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Công ty M.
Địa chỉ trụ sở: phường N, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông TFC– Chức vụ: Tổng giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông VT, sinh năm 1993 (Theo giấy ủy quyền số 1462/PMH-PV.2018 ngày 23/10/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư TA – Văn phòng Luật sư VH và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Phường L, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Công ty PC.

Địa chỉ trụ sở: , phường U, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty PC: Ông PC – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty PC: Bà TK, sinh năm 1989.

2/ Bà T – sinh năm 1955.

Địa chỉ: Phường T, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông H trình bày:

Ngày 29/7/2005, giữa ông H và Công ty M có ký Hợp đồng mua bán nhà ở số H373193 – 2005/PMH/CN – S13 -1 (sau đây gọi là Hợp đồng). Đối tượng mua bán là căn hộ số 2B2 -3- 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20/3/2006, ông H đã nhận bàn giao căn hộ và ở từ đó cho đến nay, nhưng đã hơn 10 năm qua vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mặc dù từ ngày 21/01/2011 bị đơn Công ty M đã nhận hồ sơ làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho nguyên đơn.

Theo Điều 7.1 của Hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết, theo bản án sơ thẩm số 143/2013/DS-ST ngày 03/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận Z và bản án phúc thẩm số 320/2014/DS-PT ngày 12/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì bị đơn Công ty M có nghĩa vụ phải thực hiện cHển quyền sở hữu căn hộ trên cho nguyên đơn và phải nộp tiền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Theo quy định tại Điều 690, 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì: "Quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình được xác lập do Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất". Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất là nghĩa vụ tài chính của tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật đất đai năm 2003, Điều 6.2 Quyết định số 112/2002/QĐ-UB ngày 08/10/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty PC là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là chủ sở hữu, là đối tác Việt Nam trong liên doanh được giao đất thuê để góp vốn liên doanh bằng quyền sử dụng đất, được nợ tiền thuê đất theo Quyết định số 865/QĐ-TTg ngày 16/11/1996 của Thủ tướng Chính phủ và theo quy định tại Khoản 1 Điều 28 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ thì doanh nghiệp Nhà nước được Nhà nước cho thuê đất, được sử dụng giá trị tiền thuê đất để góp vốn liên doanh với nước ngoài. Giá trị tiền thuê đất được

coi là vốn ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp nên Công ty M và Công ty PC có nghĩa vụ phải nộp tiền sử dụng đất.

Ngày 08/7/2016, bị đơn đã giao cho nguyên đơn tờ khai tiền sử dụng đất và yêu cầu nguyên đơn ký vào tờ khai tiền sử dụng đất. Theo khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì trường hợp hợp đồng mua bán nhà ký trước ngày 01/7/2007 thì thực hiện theo khoản 1 Điều 181 Nghị định 181/2004 và hướng dẫn của Thủ tướng Chính phủ tại công văn số 218/TTg-KTN ngày 02/12/2010. Cụ thể: "Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán do Công ty M thực hiện thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở lâu dài". Do nguyên đơn mua nhà trước ngày 01/7/2007 nên việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn ký vào tờ khai quyền sử dụng đất là trái với quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, trái với khoản 1 Điều 181 Nghị định 181/2004 và hướng dẫn của Thủ tướng Chính phủ tại công văn số 218/TTg-KTN ngày 02/12/2010 vì hợp đồng mua bán nhà đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn không có điều khoản nào về cHển quyền sử dụng đất và bị đơn nêu rõ ngay trang đầu của hợp đồng mua bán nhà là "bị đơn có quyền sử dụng đất".

Theo mục 2.1 công văn số 89/UB-QLĐT ngày 06/01/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì tiền sử dụng đất theo diện tích đất được giao và theo giá đất nông thôn hạng 3 là 26.000 đồng/m^2. Theo đó, người nhận cHển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty M sẽ phải đóng tiền sử dụng đất là 26.000 đồng/m^2.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Buộc Công ty M phải chấm dứt yêu cầu nguyên đơn ký vào tờ khai nộp tiền sử dụng đất.

2/ Buộc Công ty M và Công ty PC phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế có thẩm quyền để hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, để nguyên đơn có đủ cơ sở được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ số 2B2 - 3 - 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19/7/2017, Tòa án nhân dân Quận Z nhận được đơn đề nghị bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề ngày 30/6/2017 của nguyên đơn. Ông H yêu cầu Tòa án bổ sung người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng trong vụ án do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành các quyết định số: 3397/QĐ-UB ngày 14/7/2009, 3528/QĐ-UB ngày 23/7/2009, 4574/QĐ-UB ngày 03/10/2009, 5345/QĐ-UB ngày 07/11/2011, 5484/QĐ-UB ngày 14/11/2011, 5630/QĐ-UB ngày 22/11/2011, 5716/QĐ-UB ngày 26/11/2011 về thuận thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận cHển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty M tại Khu A - Khu đô thị mới nam Thành phố. Việc, Ủy ban nhân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành các quyết định trên là đe dọa sẽ gây thiệt hại đến quyền, lợi ích

hợp pháp của ông và những người khác vì từ khi mua căn hộ cho đến nay ông H và các chủ sở hữu khác chưa có bất kỳ văn bản nào xin giao đất. Việc Ủy ban nhân dân Thành phố tự ý ban hành quyết định giao đất cho người mua chung cư để bắt họ nộp tiền sử dụng đất là trái Điều 690, 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 do việc cHển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện thông qua hợp đồng công chứng, không thực hiện nghĩa vụ giao thửa đất có vị trí, ranh giới cho mỗi căn hộ chung cư; Việc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành các quyết định chỉ đạo các cơ quan chức năng và Công ty M thực hiện việc thu tiền sử dụng đất là trái với Điều 81 Nghị định 181/2004/NĐ-CP và Điều 32 Nghị định 84/2007/NĐ-CP. Việc giao đất phải căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất và người có nhu cầu sử dụng đất phải có đơn xin giao đất và được Ủy ban nhân dân xã phường, thị trấn nơi có đất xác nhận. Công ty M là tổ chức được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải nộp tiền sử dụng đất theo luật định. Người mua chung cư không phải là hộ gia đình, cá nhân được giao đất. Ủy ban nhân dân cấp quận, Hện mới có thẩm quyền giao đất cho cá nhân, hộ gia đình.

Ngày 19/7/2017, Tòa án nhân dân Quận Z nhận được đơn đề nghị bổ sung người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ngày 14/8/2017 của nguyên đơn. Ông H yêu cầu bổ sung "Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận Z vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vì hành vi vi phạm pháp luật của Chi cục thuế Quận Z" xâm phạm lợi ích hợp pháp của ông tại văn bản trả lời kiến nghị số 301/CCT-KTNB ngày 26/01/2016 của Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận Z có nội dung trái với hướng dẫn tại công văn số 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ và công văn số 4303/BTC-QLCS ngày 31/3/2017 của Bộ Tài chính.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện. Ông xác định yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau đối với bị đơn:

1/ Buộc bị đơn Công ty M phải chấm dứt việc yêu cầu nguyên đơn ký vào tờ khai nộp tiền sử dụng đất đối với căn hộ số 2B2 - 3 - 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Buộc bị đơn Công ty M phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với căn hộ số 2B2 - 3 - 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn không yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty PC phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và chấm dứt việc yêu cầu nguyên đơn ký vào tờ khai nộp tiền sử dụng đất như đơn khởi kiện ngày 24/8/2016.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu bổ sung Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận Z vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và xác định không yêu cầu hủy các quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thuận thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận cHển nhượng quyền sử dụng đất

của Công ty M tại Khu A - Khu đô thị mới nam Thành phố cùng Văn bản trả lời kiến nghị số 301/CCT-KTNB ngày 26/01/2016 của Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận Z.

Bị đơn Công ty M có người đại diện theo ủy quyền là ông HK trình bày:

Ngày 29/7/2005, Công ty M và ông H có ký Hợp đồng mua bán nhà ở số H373193 – 2005/PMH/CN – S13 -1. Tại Phụ lục 3, điểm 2 hợp đồng mua bán nhà có ghi là trước khi việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đứng tên Bên B (ông H) được tiến hành, Bên B phải thanh toán cho Bên A (Công ty M) các chi phí liên quan đến thủ tục trao quyền sở hữu căn hộ cho bên B bao gồm tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ nhà, lệ phí công chứng, lệ phí lập bản vẽ hiện trạng, lệ phí hành chính nộp cho Sở địa chính, phí lập bản đồ địa chính. Việc ký kết hợp đồng là do các bên tự nguyện, ông H là người am hiểu pháp luật và đủ năng lực hành vi khi ký kết.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty M phải chấm dứt việc yêu cầu nguyên đơn ký vào tờ khai nộp tiền sử dụng đất và buộc Công ty M phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất thì bị đơn không đồng ý. Bởi lẽ:

1/ Người sử dụng đất thực hiện khai tiền sử dụng đất theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính. Việc kê khai trên tờ khai tiền sử dụng đất do người sử dụng đất trực tiếp kê khai theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 18 Thông tư 156/2013/BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính và được quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ. Bị đơn không có thẩm quyền ban hành tờ khai tiền sử dụng đất và cũng không buộc nguyên đơn ký vào tờ khai tiền sử dụng đất như bị đơn trình bày. Việc bị đơn giao tờ khai tiền sử dụng đất cho nguyên đơn là nhằm hỗ trợ nguyên đơn hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhà.

2/ Theo giấy phép đầu tư thì Công ty M được phép bán nhà gắn liền với quyền sử dụng đất. Cụ thể là căn hộ số 2B2 - 3 - 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z. Do Công ty M có đặc thù riêng nên ngoài tuân thủ các quy định của pháp luật trong hoạt động quản lý kinh doanh đất đai còn phải tuân thủ các quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải nộp tiền sử dụng đất đối với căn hộ số 2B2 - 3 - 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z là không đúng quy định pháp luật vì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quyết định số 112/2002/QĐ-UB ngày 08/10/2002, công văn số 2709/UBND-MTĐT ngày 09/6/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và công văn số 2187/TTg –KTN ngày 02/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất đối với Khu đô thị mới M . Nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đã được các bên thỏa thuận và quy định rõ tại Khoản 2, Phụ lục 3

của Hợp đồng mua bán nhà số H373193-2005/PMH/CN- S13-1 ngày 27/09/2005.

Nguyên đơn cho rằng tại Điều 6.2 quyết định số 112/QĐ-UB ngày 08/10/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty M có trách nhiệm nộp vào ngân sách nhà nước tiền sử dụng đất do bán nhà. Tức là bị đơn đã phải tính tiền sử dụng đất vào giá thành bán nhà để nộp cho Nhà nước. Mặc dù bị đơn rất muốn thực hiện theo quyết định số 112/QĐ-UB ngày 08/10/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bằng cách tính và thu tiền sử dụng đất tại thời điểm thu tiền bán nhà, tuy nhiên tiền sử dụng đất được tính theo giá đất của năm có quyết định giao đất mà bảng giá đất được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thay đổi hàng năm. Hơn nữa để có quyết định giao đất phải phụ thuộc vào việc khách hàng nộp hồ sơ xin cấp cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Do vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng chưa thể xác định được số tiền sử dụng đất mà khách hàng phải đóng nên Công ty M không thể tính trong giá bán nhà để thu phí khách hàng thanh toán tiền mua nhà, mà phải quy định tại khoản 2 Phụ lục 3 của hợp đồng đã nêu trên.

Nguyên đơn cho rằng, đối với trường hợp căn hộ số 2B2 - 3 - 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z thì giá đất áp dụng là 26.000 đồng/m^2. Tuy nhiên, những trường hợp nộp tiền sử dụng đất với giá 26.000 đồng/m^2 chỉ áp dụng đối với có hóa đơn xuất trước ngày 15/4/2004 theo Thông báo số 345/TB-VP ngày 13/8/2004 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp của ông H, hóa đơn xuất vào ngày 30/9/2005 nên đương nhiên không được áp dụng giá 26.000 đồng/m^2. Căn cứ theo khoản 1 Điều 34 Luật Đất đai 2003 và điểm a khoản 1 Điều 2 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ về thu tiền sử dụng đất thì: "Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở phải nộp tiền sử dụng đất".

Theo điểm c khoản 1 Công văn số 134/CP-QHQT ngày 01/02/2002 của Thủ tướng Chính Phủ về cơ chế và phương thức kinh doanh của của Công ty M thì: "Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thu hồi diện tích đất của các giao dịch mua bán nhà giữa Công ty M với các tổ chức, cá nhân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tính, thu tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài cho người mua nhà, người nhận cHển nhượng đất để xây dựng nhà ở theo đúng quy định của pháp luật".

Theo Điểm a, Mục I Quyết định số 112/2002/QĐ-UB ngày 08/10/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì: "Người mua nhà của Công ty M được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở hoặc đất thuê. Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện thủ tục thu hồi đất thuê tương ứng của Công ty phát triển công nghiệp Tân Thuận (bên Việt Nam) và giao đất cho người mua nhà chung cư".

Theo điểm 1.1 khoản 1 mục I Văn bản số 4156/UB-ĐT ngày 28/11/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành phụ lục về trình tự, thủ tục

thuê nhà ở, bán nhà ở, cHển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty M thì: "Người mua nhà là các tổ chức, công dân Việt Nam được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện thủ tục thu hồi đất thuê tương ứng của Công ty phát triển công nghiệp Tân Thuận và giao đất ở cho người mua theo quy định của Luật Đất đai".

Theo khoản 1 Điều 10 Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 21/3/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về quy định thủ tục giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thì: "…người xin sử dụng đất nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ sẽ nhận giấy chứng nhận sử dụng đất…";

Theo Công văn số 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất đối với khu đô thị mới M , thì: "căn cứ vào thông báo của cơ quan thuế, Công ty trách nhiệm hữu hạn liên doanh M có trách nhiệm thu của khách hàng tiền sử dụng đất phù hợp với văn bản pháp luật trong từng trường hợp nêu trên để nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định".

Theo khoản 1 mục I công văn số 2709/UBND-ĐTTM ngày 09/6/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở tại khu A, khu đô thị mới M thì: "Khách hàng đóng tiền sử dụng đất cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn liên doanh M " và căn cứ theo khoản 2 mục I công văn này thì: "Công ty trách nhiệm hữu hạn liên doanh M có trách nhiệm thu của khách hàng tiền sử dụng đất phù hợp với văn bản pháp luật trong từng trường hợp nêu tại Công văn số 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 của thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn cụ thể tại phần II của Công văn này để nộp vào ngân sách nhà nước".

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến của mình, đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T trình bày:

Bà là vợ của ông H, vợ chồng bà có mua căn hộ số 2B2 -3- 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty M , bà đồng ý với yêu cầu của ông H và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, kể cả khi Tòa hòa giải, xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty PC trình bày:

Công ty PC và Công ty Central Trading and Development (CT&D, sau này đổi tên thành Phu My Hung Asia Holdings Corporation) ký kết Hợp đồng liên doanh để thành lập Công ty liên doanh (sau này là Công ty M) theo đó Công ty PC góp vốn bằng quyền sử dụng đất 600 hecta tại 5 cụm đô thị phát triển A, B, C, D, E.

Cho đến thời điểm hiện nay các bên đã hoàn thành nghĩa vụ góp vốn. Như vậy, Công ty PC đã cHển giao đất cho Công ty M . Mọi nghĩa vụ, tranh chấp giữa Công ty M và ông H sẽ do Công ty M chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Đồng thời tại phiên tòa ông H đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, không

yêu cầu Công ty PC nộp tiền sử dụng đất đối với căn hộ số 2B2 -3- 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh nên Công ty PC không có ý kiến gì khác trong vụ kiện này.

Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Ttrình bày:

Công ty M là Công ty liên doanh giữa doanh nghiệp Đài Loan và Công ty PC của Việt Nam được Ủy ban nhân dân Thành phố ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ theo quyết định số 86 của Thủ tướng Chính phủ. Do đó 05 cụm đô thị mới, trong đó có diện tích khuôn viên khu chung cư lô đất S13- 1 với diện tích 9.827.97m^2 được thể hiện tại Hợp đồng số 014696/HĐMBCH ngày 11/4/2009 của Công ty M bán căn hộ tại chung cư Mỹ Viên, phường T , Quận Z nên Công ty M phải nộp tiền thuê đất hoặc nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Tại trang đầu hợp đồng mua bán căn hộ Công ty M xác định Công ty M có quyền sử dụng đất. Nguyên đơn đã phải ký hợp đồng theo mẫu soạn sẵn, đã trả 80% giá trị hợp đồng và 10% VAT thì mới biết tiền sử dụng đất theo mức thu do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định. Ở mục 2, Phụ lục 3 của hợp đồng mua bán nhà ở được định nghĩa là các khoản thuế khác, theo mục 1, Phụ lục 2 thì trong các khoản thanh toán khác ngoài giá bán căn hộ. Tiền sử dụng đất không phải là thuế, việc đưa định nghĩa sai trái vào phụ lục hợp đồng là thiếu trung thực, lừa dối và mâu thuẫn với tuyên bố của người bán tại Khoản 4 Điều 11 của hợp đồng mua bán căn hộ đã ký. Điều đáng chú ý nhất là không có quyết định nào sau ngày 16/11/1996 của Thủ tướng Chính phủ hủy bỏ Quyết định số 865/TTg của Thủ tướng chính phủ. Cụ thể: Tiền sử dụng đất mà Công ty PC (doanh nghiệp 100% vốn nhà nước do Ủy ban nhân dân Thành phố là chủ sở hữu) nợ ngân sách nhà nước để Công ty M được quyền xây và bán nhà trên đất thuê này, nhưng được nợ tiền thuê đất theo quy định của Chính Phủ. Khoản nợ này vẫn chưa được cơ quan chức năng xác nhận đã giao nộp thì nợ nghĩa vụ tài chính của Ủy ban nhân dân Thành phố là chủ sở hữu vẫn còn phải nộp vào ngân sách nhà nước, theo đó Công ty M có trách nhiệm nộp tiền thuê, tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Theo khoản 2 công văn số 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ thì việc nộp tiền sử dụng đất là nghĩa vụ của bên bán - Công ty M sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước theo quy định.

Về hình thức, Hợp đồng mua bán nhà ở số H373193 – 2005/PMH/CN – S13 -1 ngày 29 tháng 7 năm 2005 vi phạm về hình thức do không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 440, Điều 443 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, không đề nghị tuyên phục lục hợp đồng, hợp đồng vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư Đ trình bày:

Căn cứ vào các thỏa thuận đã được xác lập trong Hợp đồng mua bán nhà số H373193-2005/PMH/CN- S13-1 ngày 27/09/2005 giữa Công ty M và ông H

thì tại Khoản 2, Phụ lục 3 của hợp đồng quy định: "Trước khi việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đứng tên bên B (nghĩa là bên mua nhà) được tiến hành, bên B phải thanh toán cho bên A tiền sử dụng đất theo mức thu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định theo từng thời điểm"; Toàn bộ sự thỏa thuận của các bên đều nêu tại hợp đồng. Nguyên đơn và luật sư của nguyên đơn đề nghị Tòa áp dụng khoản 2 công văn số 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ hướng dẫn về việc thu tiền sử dụng đất đối với khu đô thị M để buộc Công ty M nộp tiền sử dụng đất là không đúng với hướng dẫn này. Bởi lẽ, căn cứ vào khoản 1 của công văn này thì: "Căn cứ vào thông báo của Cơ quan Thuế, Công ty trách nhiệm hữu hạn liên doanh M có trách nhiệm thu của khách hàng tiền sử dụng đất phù hợp với văn bản pháp luật trong từng trường hợp nêu trên để nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định; số tiền phải nộp được tính tại thời điểm Công ty ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng; giá đất để tính thu tiền sử dụng đất theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành và công bố hằng năm. Việc nộp tiền sử dụng đất của các trường hợp nêu trên phải hoàn thành trước ngày 30 tháng 6 năm 2011".

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự xác định giao kết Hợp đồng mua bán nhà số H373193-2005/PMH/CN- S13-1 ngày 27/09/2005 là hoàn toàn tự nguyện. Các bên đều xác nhận đọc các nội dung và điều khoản đã giao kết, am hiểu pháp luật và đủ năng lực hành vi khi giao kết hợp đồng.

Các bên đương sự không yêu cầu Tòa án tuyên các Phụ lục của Hợp đồng, Hợp đồng mua bán nhà số H373193-2005/PMH/CN- S13-1 ngày 27/09/2005 là vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn yêu cầu bổ sung người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Chi trưởng Chi cục thuế Quận Z vào tham gia tố tụng trong vụ án nhưng nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không trình bày, lý giải được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Chi trưởng Chi cục thuế Quận Z liên quan như thế nào đến việc giải quyết vụ án mà cho rằng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Chi trưởng Chi cục thuế Quận Z đe dọa sẽ gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trong thuận thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận cHển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty M tại Khu A - Khu đô thị mới nam Thành phố; Nguyên đơn không yêu cầu hủy các quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thuận thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận cHển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty M tại Khu A - Khu đô thị mới nam Thành phố; Cũng không yêu cầu hủy văn bản trả lời kiến nghị của Chi Cục trưởng Chi cục thuế Quận Z nên không cơ sở để chấp nhận.

- Về nội dung: Hợp đồng mua bán căn hộ số H373193-2005/PMH/CN-S13-1 được ký kết ngày 27/09/2005 được các bên thỏa thuận và ký kết, Bên B là ông H là cá nhân, đủ năng lực hành vi, am hiểu quy định pháp luật do đó ông H phải tuân thủ, thực hiện các điều khoản mà ông đã ký kết trong hợp đồng.

Công ty M được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định thu hồi đất (từ Công ty PC) và giao đất cho người mua nhà, nhận cHển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty M . Tại Công văn 2187/TTg-KTN ngày 02/10/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất đối với khu đô thị mới M và Công văn số 2709/UBND-MTĐT ngày 09/6/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã đăng ký hợp đồng mua bán nhà ở tại Khu A, đô thị mới M đều quy định Công ty M có trách nhiệm thu của khách hàng tiền sử dụng đất để nộp vào ngân sách nhà nước. Việc nguyên đơn nhận cHển nhượng căn hộ được xây dựng trên đất thuộc dự án do Công ty M đầu tư xây dựng, ông H là người được nhận đất, trực tiếp sử dụng đất nên ông H là người phải kê khai tờ khai tiền sử dụng đất. Việc nguyên đơn vận dụng các quy định của Luật đất đai để cho rằng người mua chung cư không phải là đối tượng được giao đất nên không phải nộp tiền sử dụng đất là không có cơ sở. Do đó đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 358/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 34/2017/QĐSC-DS ngày 11/10/2017 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 36 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 450, khoản 4 Điều 451, khoản 2 Điều 454 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009;

1. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn ông H về việc:

1.1 Buộc bị đơn Công ty M phải nộp tiền sử dụng đất đối với căn hộ số 2B2 - 3 - 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Buộc Công ty M chấm dứt việc yêu cầu nguyên đơn ký vào tờ khai tiền sử dụng đất đối với căn hộ số 2B2 - 3 - 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn ông H phải chịu là 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009850 ngày 26/9/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, ông H đã nộp đủ án phí.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 03/10/2017, nguyên đơn ông H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết, cụ thể:

1/ Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà/căn hộ mà hai bên đương sự đã ký ngày 27/9/2005 là vô hiệu từng phần do bị đơn lừa dối nguyên đơn về quyền sử dụng đất được cấp nhưng còn nợ và chưa nộp tiền sử dụng đất khi bán căn hộ.

2/ Tuyên sửa một phần bản án sơ thẩm và buộc bị đơn là Công ty M phải có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với căn hộ số 2B2 - 3 - 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông H và ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Cụ thể yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là Công ty M phải có nghĩa vụ nộp tiến sử dụng đất căn hộ số 2B2 - 3 - 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ pháp lý cho yêu cầu nêu trên, phía nguyên đơn cho rằng Hợp đồng mua bán căn hộ số H373193-2005/PMH/CN- S13-1 được ký kết ngày 27/09/2005 giữa hai bên cùng các phụ lục của hợp đồng bị vô hiệu một phần về nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất. Căn cứ pháp lý để xác định việc vô hiệu và xác định Công ty M phải có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất là các Điều 111; 112 Luật Đất đai năm 2013; Quyết định số 865 của Chính phủ; các Điều 690, 691, 708, 709 Bộ luật dân sự 1995; Các điều 31, 34, 37 Luật Đất đai 2003; Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật các năm 1996; 2008 và 2015; Nghị định số 43 năm 2014 của Chính phủ; Quyết định 112 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh… kèm theo các chứng cứ và các luận cứ của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đã nộp cho tòa án cấp phúc thẩm và được lưu giữ trong hồ sơ vụ án.

Ngoài ra phía nguyên đơn còn cho rằng quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất do các cơ quan ban ngành của Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty M cùng thống nhất ban hành để áp dụng đối với người mua căn hộ là không đúng quy định pháp luật nên Công ty M buộc ông H khai và ký tên trên tờ khai nộp tiền sử dụng đất cho căn hộ của mình là cũng không đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định không kháng cáo bản án sơ thẩm và yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty PC xác định không kháng cáo bản án sơ thẩm, không có ý kiến gì đối

với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về chấp hành pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về kháng cáo: Kháng cáo của nguyên đơn là trong thời hạn luật định và đúng pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm

- Về chấp hành thời hạn xét xử: Thẩm phán có vi phạm thời hạn xét xử.

- Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn; Căn cứ bản án dân sự sơ thẩm số 143/2013/DSST ngày 03/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận Z; bản án dân sự phúc thẩm số 320/2014/2014/DSPT ngày 12/2/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (xử phúc thẩm bản án số 143/2013/DSST ngày 03/7/2015 của Tòa án nhân dân Quận Z) xác định nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này; quan hệ tranh chấp là giống nhau (Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà) và tranh chấp với nội dung chính vẫn là nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với căn hộ mà hai bên mua bán với nhau. Bản án dân sự phúc thẩm giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa ông H với Công ty M đã có hiệu lực pháp luật, nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất được giải quyết trong bản án đã có hiệu lực pháp luật cũng như văn bản giải thích bản án phúc thẩm. Do đó, Tòa án nhân dân Quận Z thụ lý giải quyết vụ án là vi phạm điểm c Khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 289; Khoản 4 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 358/2017/DSST ngày 29/9/2017 (kèm quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 34 ngày 13/10/2017). Đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện cho ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã động viên hòa giải, các bên đương sự cũng đã có thời gian tự thương lượng, hòa giải nhưng không thành.

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 hình thức: Đơn kháng cáo của ông H làm và nộp trong thời hạn luật định; Ông H đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định nên kháng cáo được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà T có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt bà Tùng theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Xét về thủ tục tố tụng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông H theo đơn khởi kiện ngày 24/8/2016 nộp tại Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn là ông H, bị đơn Công ty M và người liên quan là công ty Tân Thuận tại các phiên tòa;

- Căn cứ bản án dân sự sơ thẩm số 143/DSST/16 ngày 03/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận Z; bản án dân sự sơ thẩm số 320/2014/DSST này 12/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí minh xác định các đương sự trong vụ án đang được giải quyết, quan hệ tranh chấp với vụ án đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực là như nhau. Tuy nhiên căn cứ bản án sơ thẩm và phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật nêu trên không ghi nhận các bên tranh chấp về nội dung là ai phải có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với căn hộ mua bán mà chỉ nhận định việc nộp tiền sử dụng đất theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng; Quyết định của bản án tuyên không xác định cụ thể ai là người phải có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất. Cho đến hiện nay, các bản án đã có hiệu lực pháp luật nêu trên vẫn chưa thi hành xong (Căn cứ văn bản trả lời xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, việc ông H khởi kiện và Tòa án nhân dân Quận Z thụ lý, xét xử vụ án này đối với tranh chấp về việc xác định nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất để xử lý dứt điểm tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà, hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà là có căn cứ, không vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa về việc đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện cho ông H. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo: Xét yêu cầu kháng cáo của ông H về việc cho rằng bị đơn lừa dối nguyên đơn về quyền sử dụng đất được cấp; bị đơn còn nợ và chưa nộp tiền sử dụng đất khi bán căn hộ cho nguyên đơn. Do đó, vô hiệu một phần tại phụ lục số 2 và số 3 của hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn:

- Căn cứ hợp đồng mua bán nhà số H373193-2015 PHM/CN-S13-1 ngày 27/9/2005 giữa ông H và Công ty Liên Doanh M (Nay là Công ty M); Căn cứ phụ lục số 2 (điểm 1) kèm hợp đồng mua bán nhà; Căn cứ phụ lục số 3, điểm 2 kèm hợp đồng mua bán nhà. Xác định tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng và các phụ lục hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực trách

nhiệm hành vi dân sự và cũng xác định rõ giá bán căn hộ và các khoản thanh toán khác ngoài giá bán căn hộ; Các bên cũng đã xác định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng chưa nộp tiền sử dụng đất (chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai) và cũng đã xác định rõ và cụ thể tại điểm số 2 của phụ lục số 3 kèm hợp đồng là "Trước khi việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên bên B (nguyên đơn) được tiến hành, Bên B (nguyên đơn) phải thanh toán cho bên A các chi phí liên quan đến thủ tục cHển quyền sở hữu căn hộ sang cho bên B (nguyên đơn) bao gồm: Tiền sử dụng đất theo mức thu của Ủy ban nhân dân thành phố quy định."

- Căn cứ Điều 34 Luật đất đai năm 2013 quy định Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: "2. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê";

- Căn cứ Điều 85 Luật đất đai năm 2013 quy định: "1. Đất khu dân cư bao gồm đất để xây dựng và chung cư, xây dựng các công trình trực tiếp phục vụ đời sống của những hộ trong nhà chung cư theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; ... 3. Chính phủ quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất khu chung cư.";

- Căn cứ theo Quyết định số 865/QĐ-TTg ngày 16/11/1996 của Thủ tướng Chính phủ;

- Căn cứ công văn số 2187/TTg –KTN ngày 02/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất đối với Khu đô thị mới M ;

- Căn cứ quy chế và phương thức kinh doanh của Công ty TNHH Liên doanh M ban hành kèm theo Quyết định số 122/2012/QĐ-UBND ngày 08/10/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quy định "Công ty liên doanh được quyền quyết định định giá và thu tiền cHển nhượng quyền sử dụng đất sử dụng đất có cơ sở hạ tầng và tiền cho thuê đất có cơ sở hạn tầng theo từng thời điểm. Mức thu tiền sử dụng đất sẽ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định theo hương dẫn của Bộ Tài Chính";

Ngoài ra căn cứ văn bản số 2709/UBND-ĐTMT ngày 09/6/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định: "1. Khách hàng đóng tiền sử dụng đất cho công ty TNHH Liên doanh M ".

Xét thấy Công ty M ký kết hợp đồng, phụ lục hợp đồng mua bán nhà với những thỏa thuận tự nguyện của các bên là đúng quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Thỏa thuận nộp tiền sử dụng đất là thỏa thận tự nguyện giữa hai bên để thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước khi mua bán căn hộ, không nhằm mục đích che đậy hoặc mục đích thực hiện một giao dịch khác. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này để buộc Công ty M phải nộp tiền sử dụng đất đối với căn hộ số số 2B2 -3- 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh của ông H đã mua năm 2005 và đã nhận nhà ở từ năm 2006 đến nay.

Đối với số tiền sử dụng đất phải nộp; phương thức, thời hạn thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và việc chấp hành pháp luật về đất đai giữa các bên đương sự không phải là yêu cầu tranh chấp trong vụ án nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên nhận thấy cấp sở thẩm đã đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật để xét xử và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty M nộp tiền sử dụng đất đối với căn hộ đã bán cho ông H là có căn cứ.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo và yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông H và ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 293; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

- Căn cứ Điều 450, khoản 4 Điều 451, khoản 2 Điều 454 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn ông H về việc:

1.1 Buộc bị đơn Công ty M phải nộp tiền sử dụng đất đối với căn hộ số 2B2 - 3 - 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Buộc Công ty M chấm dứt việc yêu cầu nguyên đơn ký vào tờ khai tiền sử dụng đất đối với căn hộ số 2B2 - 3 - 6 Lô S13 - 1 có diện tích 95,19m^2 thuộc khu phố Mỹ Viên, phường T , Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu là 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009850 ngày 26/9/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, ông H đã nộp đủ án phí.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H phải chịu là 300.000 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0024385 ngày 11/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z, TP.Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao (Tại Tp.HCM);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao (Tại Tp.HCM);
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Thi hành án dân sự Quận Z;
- Tòa án nhân dân Quận Z;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Tiến Dũng