

**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: 813 /2020/DS-PT

Ngày: 26/8/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ và đòi tài sản

**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 Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Mai Thị Mỹ Tiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi – 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 Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 30 tháng 6 năm 2020, ngày 24 tháng 7 năm 2020, ngày 26 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 268/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và đòi tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2954/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2020, quyết định tạm dừng phiên tòa số 5901/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2020; quyết định hoãn phiên tòa số 9448 /2020/QĐPT- DS ngày 24 tháng 7 năm 2020, quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4465 /2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1/Ông Đỗ Khải H; sinh năm 1957

2/ Bà Lê thị Thanh T, sinh năm 1963

Cùng trú tại: Phòng E 4.4 chung cư M, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1954; Địa chỉ: Phòng 2B2 -3-6 Chung cư M, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Hợp đồng ủy quyền số 00018226, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 20/9/2017 tại văn phòng công chứng Tân Thuận)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Trần Ngọc T – Luật sư, Văn phòng luật sư Mạnh Trường Xuân.

Địa chỉ: 120/3A TBT, Phường H, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Phát triển P

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: ông Phạm Việt T1, sinh năm 1993 (giấy ủy quyền số 0246/PMH-PV.2019 ngày 13/3/2019)

Địa chỉ: lầu 10 cao ốc LS số 801 NVL, phường TP, Quận X Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Nam D – Luật sư văn phòng Luật sư Nguyễn Văn Hậu và Cộng sự- Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thuế Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: bà Đỗ Thị S, sinh năm 1983(giấy ủy quyền số 007/CCT-HC ngày 11/3/2019); Địa chỉ: 350 HTP, phường BT, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Đã thay đổi ủy quyền cho bà Phan Thị Kim T2(theo giấy ủy quyền ngày 03/6/2020) (có đơn vắng mặt)

2. Công ty TNHH MTV Phát triển I;

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1992 (giấy ủy quyền số 1002/I.18 ngày 15/10/2018); Địa chỉ: 1489 NVL, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 20/9/2017; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/10/2017 tại bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đỗ Khải H, bà Lê thị Thanh T thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hữu H trình bày:

Ngày 25/9/2004, ông Đỗ Khải H và bà Lê thị Thanh T với Công ty TNHH Liên doanh P nay là Công ty TNHH Phát triển P (sau đây viết tắt là Công ty P) ký Hợp đồng mua bán nhà số H373411 -2004/PMH/MBN-S13-1 để mua căn hộ số 5A2-4-4, Lô S13-1 khu phố M, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.327.730.000 đồng. Ông H, bà T đã thanh toán đủ tiền theo giá bán căn hộ đã nhận bàn giao nhà ngày 20/3/2006 và ở từ đó đến nay. Ngoài việc thanh toán giá bán căn hộ, Ông H và bà T còn nộp số tiền 606.177.000 đồng tiền sử dụng đất theo thỏa thuận tại mục 2 Phụ lục 3 của hợp đồng mua bán nhà nêu trên vào ngân sách Nhà nước, theo Thông báo số 4765/TBa ngày 22/8/2009 của Chi cục Thuế Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Hợp đồng mua bán nhà số H373411-2004/PMH/MBN-S13-1 ngày 25/9/2004, Công ty P (Bên A) khẳng định: Bên A là chủ sở hữu và có quyền sử dụng đất đối với căn hộ đã bán. Theo Khoản 4 Điều 11 của hợp đồng, Công ty P “Chịu trách nhiệm về tính pháp lý của căn hộ đối với việc mua bán theo hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan”. Như vậy, nếu đã được cấp giấy chứng nhận thì Công ty P đã phải hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty P được cấp cho dự án chung cư M ngày 05/01/2009 (cấp thay cho GCN ngày 19/12/2005) có nguồn gốc sử dụng đất do Nhà nước cho Công ty Phát triển I (nay là Công ty TNHH MTV Phát triển I, sau đây gọi tắt là Công ty I) thuê đất để liên doanh và được nợ tiền thuê đất theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 865/TTg ngày 16/11/1996. Theo đó, Công ty I là doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2004 được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp góp vốn vào liên doanh thì không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh không phải thuê đất và có quyền, nghĩa vụ quy định tại Khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai.

Theo Điểm d Khoản 1 Điều 110 Nghị định số 181: "Giá trị quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư không được tính vào giá căn hộ của nhà chung cư khi bán" đây là căn cứ người mua căn hộ chung cư từ dự án phát triển nhà ở của Công ty P không phải nộp tiền sử dụng đất. Do đó, thỏa thuận về tiền sử dụng đất tại Phụ lục 2 và mục 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán nhà ngày 25/9/2004 là vi phạm điều cấm của pháp luật dẫn đến vô hiệu. Tại thông báo nộp tiền sử dụng đất của Chi cục Thuế Quận X phát hành theo các quyết định giao đất cho người mua căn hộ tại Công ty P lại yêu cầu người mua nộp tiền sử dụng đất.

Do đó, Ông H và bà T yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/TBa ngày 22/8/2009 của Chi cục Thuế Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh vì trái pháp luật; yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu điều khoản về “Tiền sử dụng đất” tại mục 2 phụ lục 3 kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 25/9/2004 là "Khoản thuế khác" ngoài giá bán căn hộ tại Phụ lục 2 theo Điều 144 và 145 Bộ luật Dân sự năm 1995 do vi phạm điều cấm của pháp luật (Điều 31, 34 và 37 Luật Đất đai 2003, Quyết định 865/TTg của Thủ tướng Chính phủ), trái đạo đức xã hội, giả tạo nhằm che giấu nghĩa vụ của nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất theo Điều 137 và 138 BLDS 1995; buộc Công ty P trả lại cho ông Đỗ Khải H, bà Lê thị Thanh T số tiền 606.177.000 đồng là tiền sử dụng đất mà Ông H, bà T đã nộp vào ngân sách Nhà nước, tại Chi cục Thuế ngày 02/10/2009 (theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/Tba ngày 22/8/2009 của Chi cục Thuế Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh) vì không đúng đối tượng; yêu cầu tính lãi (theo Điều 48 Luật quản lý thuế) lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước và yêu cầu Công ty I phải liên đới chịu trách nhiệm trong vấn đề thu tiền sử dụng đất trên số cổ phần theo Điều 115 Luật doanh nghiệp 2014.

Bị đơn Công ty TNHH Phát triển P thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Việt TI trình bày:

Ngày 25/9/2004, ông Đỗ Khải H và bà Lê thị Thanh T có ký kết Hợp đồng số H373411-2004/PMH/MBN-S13-1 với Công ty P để mua căn hộ số 5A2-4-4, Lô S13-1 khu phố M, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 11/03/2009, bà T nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ nêu trên. Để có thể hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ nêu trên theo thỏa thuận tại Hợp đồng năm 2004. Ngày 11/04/2009, Ông H và công ty P đã ký Hợp đồng số 014696/HĐMBN tại Phòng công chứng có thẩm quyền. Sau khi nhận hồ sơ của bà T, Công ty P đã thực hiện các thủ tục theo quy định. Ngày 23/7/2009 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3525/QĐ-UBND về thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty P tại Khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố, đính kèm danh sách tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao đất để xây dựng nhà ở, trong đó có tên ông Đỗ Khải H và bà Lê thị Thanh T tại số thứ tự “22” của danh sách. Ngày 22/8/2009, Chi cục thuế Quận X ban hành thông báo thuế (nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất). Ông H, bà T đã hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ vào ngày 15/10/2010 và đã nhận giấy chứng nhận đối với căn hộ ngày 05/9/2011 tại trụ sở Công ty P.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/9/2017 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/10/2017 nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu điều khoản về “Tiền sử dụng đất” tại mục 2 của Phụ lục 3 Hợp đồng năm 2004 vì cho rằng, Công ty P, trong cả hai hợp đồng mua bán đã ký với nguyên đơn đều khẳng định có quyền sử dụng đất và phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, nhưng khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận lại bắt nguyên đơn phải nộp tiền sử dụng đất; và điều khoản về “Tiền sử dụng đất” tại mục 2 Phụ lục 3 Hợp đồng năm 2004 là vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, giả tạo nhằm che giấu nghĩa vụ của nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất là không có cơ sở để Tòa án chấp nhận vì cơ sở pháp lý để xác định tiền sử dụng đất bên nguyên đơn phải chịu theo Hợp đồng năm 2004 là Công văn số 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ; Công văn số 2709/UBND-MTĐT ngày 09/6/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu điều khoản về “Tiền sử dụng đất” tại mục 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng năm 2004 và yêu cầu Tòa án buộc Công ty P phải trả lại 606.177.000 đồng tiền sử dụng đất mà nguyên đơn đã nộp cho Nhà nước trong quá trình tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với căn hộ: Công ty P đã hoàn tất nghĩa vụ về tài chính, cụ thể là nghĩa vụ về tiền sử dụng đất đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật khi triển khai dự án; điều khoản về “Tiền sử dụng đất” tại Mục 2 của Phụ lục Hợp đồng năm 2004 là điều khoản hoàn toàn hợp pháp, công khai, minh bạch và được xác lập phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam. Về thuế chuyển quyền sử dụng đất và tiền sử dụng đất là hai khoản thu độc lập thuộc nghĩa vụ của hai đối tượng độc lập. Do đó, lập luận của nguyên đơn trong đơn khởi kiện là Công ty P đã có nghĩa vụ nộp “Thuế chuyển quyền sử dụng đất”, nên nguyên đơn không phải nộp “Tiền sử dụng đất” là không có căn cứ. Vì vậy, Công ty P đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, Công ty P cũng

đề nghị Tòa án xem xét về thời hiệu khởi kiện của vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự với lý do: Theo Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 thì "Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm". Theo quy định nêu trên thì tại thời điểm nguyên đơn nộp đơn khởi kiện ngày 20/9/2017, đã quá thời hạn 03 năm kể từ thời điểm nguyên đơn nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/TBa ngày 22/8/2009 của Chi cục thuế Quận X. Nếu xét theo mốc thời điểm ngày 05/9/2011 là ngày nguyên đơn nhận giấy chứng nhận căn hộ tại Công ty P (ngày được cấp giấy chứng nhận căn hộ ngày 15/10/2010) thì cũng đã quá 03 năm để nguyên đơn có quyền khởi kiện tranh chấp quyền và nghĩa vụ theo các hợp đồng đã ký với Công ty P.

Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn cho rằng điều khoản về "Tiền sử dụng đất" tại mục 2 Phụ lục 3 Hợp đồng năm 2004 đã vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, giả tạo để từ đó đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu điều khoản này. Tuy nhiên, như đã chứng minh ở trên về tính hợp pháp của điều khoản này, Công ty P đề nghị Tòa án áp dụng Điều 132 "Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu" của Bộ luật dân sự 2015 để xem xét yêu cầu tuyên vô hiệu điều khoản trên của nguyên đơn có còn trong thời hạn 02 năm để được quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật hay không. Từ các căn cứ trên, Công ty P không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thuế Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thông qua người đại diện theo ủy quyền bà Đỗ Thị S trình bày:

Ngày 23/7/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giao đất số 3528/QĐ-UBND về việc thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty P tại khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố.

Tại Điều 1 quyết định: ...“Nay thu hồi 767,02m² đất tại vị trí thuộc một phần thửa 1326, 1395, 1416 tờ bản đồ số 6 xã TQĐ huyện NB phường TP Quận X (Tài liệu chính lý ảnh năm 1990), một phần thửa 14 tờ bản đồ số 65, phường TP, Quận X (Tài liệu năm 2003), một phần thửa 8 tờ bản đồ số 20, phường TP, Quận X (tài liệu năm 2004) của Công ty I trong tổng số 600 ha đất thuê để góp vốn trong Công ty P, đồng thời giao quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài cho 22 hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty P theo danh sách đính kèm ”.

Tại khoản 2 Điều 2 quyết định: Trách nhiệm Cục Thuế thành phố kiểm tra rà soát thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, truy thu thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các khoản khác (nếu có) của người được nhà nước giao đất theo quy định. Theo danh sách (số thứ tự 22) kèm theo Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 23/7/2009 thì ông Đỗ Khải H, bà Lê thị Thanh T được giao diện tích đất ở 61,23m² thuộc một phần thửa 14 tờ bản đồ số 65 phường TP, Quận X (theo tài liệu năm 2003) Căn hộ E4-4 (SA2-4-4) SI3-1.

Tại điểm a, khoản 1 Điều 2 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất: “Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở”.

Căn cứ quy định nêu trên và Quyết định số 3528/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao đất cho ông Đỗ Khải H, bà Lê thị Thanh T thì đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất là ông Đỗ Khải H, bà Lê thị Thanh T. Vì vậy, ngày 22/8/2009 Chi cục Thuế Quận X đã ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/TBa cho ông Đỗ Khải H, bà Lê thị Thanh T với số tiền phải nộp là 606.177.000 đồng. Ông Đỗ Khải H, bà Lê thị Thanh T đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước ngày 02/10/2009.

Căn cứ mục 6, Phần I Công văn 2709/UBND-ĐTMT ngày 09/6/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại Khu A, Khu đô thị mới P: ...“Đối với trường hợp đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận Quyền sử dụng nhà ở thì không xem xét lại”... Việc Chi cục Thuế Quận X ban hành Thông báo số 4765/TBa ngày 22/8/2009 là căn cứ vào Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 23/7/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Chi cục thuế Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến và yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Phát triển I – I thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thành Nhân trình bày:

Ngày 15/3/1993, Công ty Phát triển I (nay là Công ty.TNHH MTV Phát triển I) ký kết Hợp đồng liên doanh với Công ty C, theo đó Công ty I góp vốn 18.000.000 USD bằng quyền sử dụng đất của 600 hecta đất tương đương với 30% vốn điều lệ, Công ty C góp 42.000.000 USD tương đương 70% vốn điều lệ. Ngày 15/7/1997, Công ty I và Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh ký Hợp đồng thuê đất số 2088/HĐ-ĐĐ về việc thuê 600 hecta đất. Như vậy, nguồn gốc đất góp vốn liên doanh của Công ty I tại Công ty P là do Nhà nước cho thuê đất. Hợp đồng thuê đất ghi nhận phương thức thanh toán như sau: “Công ty I có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài chính để nhận nợ”. Ngày 23/7/1998, Công ty I đã ký Hợp đồng giao nhận nợ giá trị quyền sử dụng đất để góp vốn kinh doanh với số tiền nhận nợ 18.000.000 USD. Căn cứ Thông tư số 35/2001/TT-BTC ngày 25/5/2001 của Bộ Tài chính thì ngày 07/11/2001, Công ty I đã ký biên bản xác định vốn ngân sách Nhà nước bằng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh với các cơ quan Nhà nước (Sở Tài chính, Sở Địa chính, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh).

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn thì Công ty I không có ý kiến và yêu cầu gì.

Bản án sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận X đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Khải H và bà Lê thị Thanh T về yêu cầu Tòa án tuyên bố điều khoản “ Tiền sử dụng đất” tại mục 2 phụ lục 3 của hợp đồng mua bán nhà số H373411-2004/PMH/MBN-S13-1 ngày 25/9/2004.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Khải H và bà Lê thị Thanh T về việc buộc công ty TNHH phát triển P trả lại số tiền 606.177.000đ (Sáu trăm lẻ sáu triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) là tiền sử dụng đất do Ông H và bà T đã nộp theo thông báo 4765/Tba ngày 22/8/2009 của Chi cục Thuế Quận X Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy nộp tiền ngày 02/10/2010).

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

Ngày 17/01/2020 nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, tuyên vô hiệu điều khoản “tiền sử dụng đất”; buộc bị đơn trả lại số tiền 606.177.999đ theo thông báo 4765 ngày 22/8/2009 của Chi cục thuế Quận X; về tiền lãi đối với số tiền đã nộp 606.177.999đ nguyên đơn chưa yêu cầu.

Lý do sửa án sơ thẩm:

Biên bản phiên tòa sơ thẩm ghi không đầy đủ các nội dung câu hỏi, trả lời và phát biểu tại tòa; Tước quyền chứng minh yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn vì Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận cho bị đơn được quyền không trả lời câu hỏi của bên nguyên đơn, hạn chế quyền và nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện;

Nguyên đơn đã đề nghị Tòa án thu thập công văn 5804/UBND-ĐTMT ngày 12/11/2012 gửi Thủ tướng Chính phủ về vướng mắc khi thực hiện thu tiền sử dụng đất tại khu đô thị mới P nhưng không được chấp nhận .

Về nội dung: Hợp đồng mua bán căn hộ lừa dối quyền được bán và lạm thu tiền sử dụng đất trong cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vì chỉ có chủ sở hữu mới có quyền bán nhà và điều kiện của nhà ở khi tham gia giao dịch thì phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; bị đơn không chứng minh được đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật vì theo tờ trình số 695/BQLKN-ĐĐMT ngày 16/7/2009 của ban quản lý đầu tư và xây dựng khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh đề UBND thành phố ra quyết định giao đất số 3528 ngày 23/7/2009 là không có cơ sở pháp lý; văn bản 643-07 ngày 8/6/2007 của công ty P gửi Ngân hàng TMCP K xác nhận chưa có chủ quyền nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ 1B2-3-3 M.

Đồng thời nguyên đơn, người mua căn hộ chung cư không thể nhận được đất giao, không hề có đơn xin giao đất và cũng không thể xin phép để xây dựng nhà chung cư:

Bản án phúc thẩm 723/2018/DS-PT ngày 6/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm số 240/2018/DS-DT ngày 16/4/2018 của Tòa án nhân dân Quận X đã nhận định “ vì phạm các Điều 31,34 và 37 Luật Đất đai năm 2003, quyết định số 865/TTg của Thủ tướng chính phủ, dẫn đến tranh chấp nhưng bản án sơ thẩm 04 không nhận định xem xét trong việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn gian dối về tiền sử dụng đất là các khoản thuế khác: không xác định là bao nhiêu, khi nào phải trả trong giá bán căn hộ nên không phát sinh đối tượng của nghĩa vụ đối với nguyên đơn và cũng không hạn chế thời hạn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu; nghĩa vụ này thuộc về bị đơn.

Việc Chi cục Thuế Quận X ra thông báo 4765/Tha ngày 22/8/2009 nộp tiền sử dụng đất cho Ông H, bà T là không có thẩm quyền do không được giao trách nhiệm theo quy định tại Điều 2 quyết định 3528 và trái với Luật đất đai năm 2003. Tiền thuê đất có nguồn gốc ngân sách không được trừ đã xâm phạm quyền lợi của nguyên đơn.

Vi phạm này cần sửa lại là: đối với căn hộ 1 B2-3-3 M thông báo nộp tiền quyền sử dụng đất số 6838-11/TB-CCT_TBA ngày 08/12/2011 còn phải nộp là 147.609.100đ với giá 3 triệu /m² sau khi trừ thuế đất là 1.120.900đ; thông báo số 10169/TB-CCT ngày 16/7/2013 còn phải nộp là 95.572.600đ với giá 1,6 triệu/m² sau khi trừ thuế đất là 1.193.700đ; thông báo 5225-09/TB-CCT ngày 18/7/2013 còn phải nộp 96.572.600 đ với giá 1,6 triệu/m² thay vì 9,9 triệu /m² và sau khi trừ tiền thuê đất là 1,475 triệu.

Bị đơn đã không đưa ra được chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư; muốn được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu người mua căn hộ phải ký tờ khai tiền sử dụng đất. Sau đó UBND TPHCM ra quyết định giao đất cho người mua căn hộ, rồi Chi cục Thuế Quận X ra thông báo nộp tiền quyền sử dụng đất theo giá tại thời điểm lập hồ sơ, chứ không phải giá thời điểm giao đất theo luật định.

Tiền sử dụng đất là các khoản thuế khác theo mức thu của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại Phụ lục 2 và 3 của hợp đồng mua bán căn hộ là vi phạm hiến pháp, Bộ luật dân sự, Luật Đất đai 2003, luật nhà ở, luật quản lý thuế, pháp lệnh giá, nghị định 181, 198/2004 và quyết định 865 năm 1996 của Thủ tướng chính phủ.

Cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn không thuộc trường hợp áp dụng công văn 482 nên không phải là chứng cứ liên quan để giải quyết vụ án là trái pháp luật và là hiểu sai và thực hiện sai chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ để giải quyết vướng mắc trong thu tiền sử dụng đất theo cơ chế và mức thu tại công văn 2187.

Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì theo nội dung hợp đồng ký kết, quy định cụ thể tại mục 2 phụ lục 3, nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất là của nguyên đơn; việc ký hợp đồng giữa các bên là tự nguyện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chi cục Thuế Quận X có đơn yêu cầu vắng mặt;

Công ty TNHH MTV Phát triển I – I vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định

Về nội dung kháng cáo: nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị sửa bản án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp là 606.177.000đ. Tại mục 2 phụ lục 3 hợp đồng ký ngày 25/9/2004 thỏa thuận : “ Bên B đồng ý chịu các khoản thuế, lệ phí, tiền nộp cho cơ quan nhà nước...” việc thỏa thuận

này là tự nguyện, không trái quy định pháp luật và nguyên đơn đã nộp xong tiền sử dụng đất như thỏa thuận. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này;

Đối với yêu cầu hủy thông báo nộp tiền sử dụng đất 4765/TBA ngày 22/8/2009. Xét nguyên đơn đã khởi kiện quyết định hành chính và được Tòa án nhân dân Quận X giải quyết theo quyết định Đình chỉ số 07/2014/QĐST-HC ngày 03/4/2014 do hết thời hiệu khởi kiện và ngày 17/6/2014 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét kháng cáo giữ nguyên quyết định trên. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn do đã được giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

Đại diện viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Chi cục Thuế Quận X có đơn yêu cầu vắng mặt; công ty TNHH MTV Phát triển I vắng mặt dù đã được tổng đạt hợp lệ nên Tòa án giải quyết vắng mặt họ theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

Đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử nhận định:

Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn về thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm:

Xét thủ tục tố tụng tại phiên tòa và biên bản phiên tòa sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định chung.

Về thời hiệu: xét Ông H, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên điều khoản “ Tiền sử dụng đất” tại mục 2 phụ lục 3 hợp đồng mua bán nhà ngày 25/9/2004 vô hiệu và đòi lại tài sản đã nộp thuế, cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 136 Bộ luật dân sự 2005 xác định thời hiệu tuyên bố giao dịch dân sự là không hạn chế là đúng quy định.

Về nội dung: Nguyên đơn trình bày hợp đồng mua bán căn hộ 5A2-4-4 M có sự lừa dối quyền được bán và lạm thu quyền sử dụng đất; tiền thuê đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước không được bao gồm trong giá bán căn hộ, thỏa thuận tại mục 2 phụ lục 3 kèm theo hợp đồng mua bán trong đó “ tiền sử dụng đất” ngoài giá bán căn hộ là trái pháp luật nên yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu; vi phạm các Điều 31, 34 và 37 Luật đất đai năm 2003, quyết định 865/TTg của Thủ tướng Chính phủ nên buộc bị đơn trả lại cho Ông H, bà T số tiền 606.177.000đ và công ty I phải liên đới chịu trách nhiệm trong vấn đề thu tiền sử dụng đất trên số cổ phần theo Điều 115 Luật doanh nghiệp 2014.

Xét hợp đồng mua bán nhà số H37411-2004/PMH/MBN-S13-1 ngày 25/9/2004 giữa ông Đỗ Khải H và bà Lê thị Thanh T với công ty P để mua căn hộ

5A2-4-4 M, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc kinh doanh mua bán căn hộ đã được thể hiện trong giấy phép đầu tư 602/GP ngày 19/5/1993 và Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 865/TTg ngày 16/11/1996.

Tại mục 2 phụ lục 3 của hợp đồng có nêu: “trước khi việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đứng tên bên B được tiến hành, bên B phải thanh toán cho bên A các chi phí liên quan đến thủ tục chuyển quyền sở hữu căn hộ sang bên B bao gồm: tiền sử dụng đất: theo mức thu của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định...”. Các bên đã ký thỏa thuận chi tiết các khoản tiền phải đóng và sự thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật, không vi phạm điều cấm, phù hợp nội dung của Quyết định 112/2002/QĐ-UB ngày 08/10/2002 nên hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm giao kết.

Do đó yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền thuê đã nộp là 606.177.000đ là không có cơ sở.

Về yêu cầu hủy thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/Tba ngày 22/8/2009 của Chi cục Thuế Quận X; xét nội dung khởi kiện này đã được giải quyết bằng vụ án có hiệu lực pháp luật, cấp sơ thẩm nhận định đã được giải quyết bằng vụ án khác nên không xem xét giải quyết là có cơ sở tuy nhiên không tuyên trong quyết định của bản án là thiếu sót do đó cần sửa một phần bản án sơ thẩm để tuyên đình chỉ nội dung yêu cầu trên theo quy định .

Từ những nhận định trên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận .

Về án phí :

Án phí dân sự sơ thẩm: 28.047.080đ (Hai mươi tám triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn không trăm tám mươi đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do nguyên đơn đã nộp là 14.723.540đ (Mười bốn triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn năm trăm bốn mươi đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0024505 ngày 27/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đỗ Khải H và bà Lê thị Thanh T còn phải nộp 13.223.540đ (Mười ba triệu hai trăm hai mươi ba nghìn năm trăm bốn mươi đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên Ông H, bà T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Do Ông H nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm, nên Ông H không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 192, Điều 217, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 4, Điều 122, Điều 136, Điều 408, Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454 Bộ luật dân sự 2005, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 34 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 12, khoản 3 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ông Đỗ Khải H và bà Lê thị Thanh T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận X.

Đình chỉ yêu cầu hủy thông báo nộp tiền sử dụng đất 4765/Tba ngày 22/8/2009 của Chi cục Thuế Quận X vì yêu cầu đã được giải quyết bằng một quyết định có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Khải H và bà Lê thị Thanh T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố điều khoản “ Tiền sử dụng đất” tại mục 2 phụ lục 3 của hợp đồng mua bán nhà số H373411-2004/PMH/MBN-S13-1 ngày 25/9/2004.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Khải H và bà Lê thị Thanh T về việc buộc công ty TNHH phát triển P trả lại số tiền 606.177.000đ(Sáu trăm lẻ sáu triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) là tiền sử dụng đất do Ông H và bà T đã nộp theo thông báo 4765/Tba ngày 22/8/2009 của Chi cục Thuế Quận X Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy nộp tiền ngày 02/10/2010)

Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Khải H và bà Lê thị Thanh T về việc buộc công ty TNHH phát triển P trả lại số tiền 606.177.000đ không được chấp nhận nên Ông H và bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.247.080đ (Hai mươi tám triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn không trăm tám mươi đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ông H, bà T đã nộp là 14.723.540đ (mười bốn triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn năm trăm bốn mươi đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0024505 ngày 27/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X. Ông H bà T còn phải nộp 13.223.540đ(Mười ba triệu hai trăm hai mươi ba nghìn năm trăm bốn mươi đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên Ông H, bà T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Do Ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm, bà T phải nộp 150.000đ(một trăm năm mươi nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) do Ông H, bà T đã nộp theo biên lai thu số 0032190 ngày 22/01/2020 của chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho Ông H số tiền 150.000đ(một trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai trên.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi

hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b , 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận X ;
- Tòa án nhân dân Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà