

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 584/2023/DS-PT

Ngày 24 tháng 8 năm 2023.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt”.

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Xuân Thành

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 292/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1578/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2049/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lý Thái H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà C khu phố N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1954; địa chỉ: Số nhà B (nay là số B) đường M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 03/9/2019) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Ngọc T - Văn phòng Luật sư Mạnh Trường X, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- **Bị đơn:** Công ty TNHH P.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Lầu A cao ốc L.Ting, số H đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2021).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thụy A - Văn phòng luật sư Nguyễn Văn H2 và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân Thành phố H; địa chỉ: Số H đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Chi cục T4, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số C đường H, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Kim T1, sinh năm 1972 - Phó Đội trưởng Đội Kiểm tra nội bộ (theo văn bản ủy quyền ngày 16/6/2020) (có đơn xin vắng mặt).

- Công ty TNHH MTV P1; địa chỉ: Số A đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm 1989 - Chuyên viên pháp chế (theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2022) (vắng mặt).

Người kháng cáo: Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông Lý Thái H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

Theo Đơn khởi kiện ngày 05/02/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/01/2021 của ông Lý Thái H và các lời khai, các biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu H1 đại diện theo ủy quyền của ông Lý Thái H trình bày:

Trước đây, ông Chu Văn N1 ký hợp đồng với Công ty Liên doanh P nay là Công ty TNHH P (sau đây gọi tắt là Công ty P) để mua căn hộ 3C4A-2-4, lô S, khu phố N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2005/PMH/MBN-S18-1 ngày 07/12/2005.

Trên cơ sở Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2005/PMH/MBN-S18-1 ngày 07/12/2005 giữa ông N1 với Công ty P, ngày 14/5/2007, ông Lý Thái H ký hợp đồng với Công ty P để mua căn hộ 3C4A-2-4, lô S, khu phố N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1, với giá 2.177.540.000 đồng (hai tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi ngàn đồng), giá bán căn hộ này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Ông H đã trả đủ tiền và nhận bàn giao căn hộ vào ngày 02/4/2007 và ở từ đó cho đến nay.

Theo ông H, vì tại trang 01 của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 có ghi rõ: “Bên A (Công ty Liên doanh P nay là Công ty TNHH P) là chủ sở hữu và người có quyền sử dụng đất đối với căn

hộ C khu phố N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh” nên ông H đã tin tưởng mua căn hộ này để ở.

Ngày 18/11/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định 5562/QĐ-UBND về thuận thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty TNHH P tại Khu A - Khu đô thị M thành phố, kèm theo danh sách cá nhân được giao đất để xây dựng nhà ở, trong đó có tên ông Lý Thái H. Ông H xác định không có đơn xin giao đất, không xin phép xây dựng vì căn hộ này ông H đã nhận bàn giao và ở từ ngày 02/4/2007. Ông H cũng xác định không nhận được Quyết định 5562/QĐ-UBND ngày 18/11/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Do đó, Quyết định 5562/QĐ-UBND ngày 18/11/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H là không đúng hợp đồng mua bán căn hộ, vì quyết định này có sau 04 năm 7 tháng kể từ ngày ông Lý Thái H mua căn hộ.

Sau đó, Chi cục T4, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 9235-11/TB-CCT-TBA ngày 28/12/2011 và Thông báo số 5085/TB-CCT ngày 22/5/2019 về tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp đối với người sử dụng đất đối với ông Lý Thái H, kèm theo Bảng kê chi tiết số tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp. Quyết định 5562/QĐ-UBND ngày 18/11/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H không giao cho Chi cục T4 mà được giao cho Cục thuế Thành phố H. Việc Chi cục T4 ban hành văn bản nợ

Ông H cho rằng, điều khoản về tiền sử dụng đất tại mục 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2005/PMH/MBN-S18-1 ngày 07/12/2005 và Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 là “khoản thuế khác” ngoài giá bán căn hộ tại Phụ lục 2 là lừa dối do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội và giả tạo nhằm che giấu nghĩa vụ của nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất. Mặt khác, giá trị tiền sử dụng đất này không nêu cụ thể là bao nhiêu tiền, khi nào phải trả và theo quy định nào của pháp luật nên không phải là đối tượng của nghĩa vụ theo Điều 282 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tiền sử dụng đất không phải là thuế như định nghĩa là khoản thuế khác tại Phụ lục 2 của hợp đồng mua bán căn hộ này.

Theo quy định của pháp luật, giá trị tiền sử dụng đất là chi phí sản xuất cấu thành giá bán căn hộ gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một lần giao dịch. Việc cố tình không đưa tiền sử dụng đất vào giá bán là lừa dối trong kinh doanh chung cư, vi phạm Luật Đất đai, Pháp lệnh/Luật giá, trực lợi về giá, hủy hoại cạnh tranh và phá giá thị trường.

Việc buộc người mua căn hộ chung cư phải trả tiền sử dụng đất sau nhiều năm đã nhận bàn giao căn hộ vào ở mà không có điều luật nào cho phép là trái đạo đức xã hội. Vụ việc sai trái pháp luật tồn đọng nhiều năm nay nhưng không được giải quyết, đã và đang xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người mua căn hộ chung cư của Công ty P, người mua căn hộ đã trả đủ tiền hơn 12 năm, nhưng không có chủ quyền sở hữu tài sản đã mua.

Nhận thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm, gây thiệt hại nghiêm trọng nên ông H khởi kiện Công ty TNHH P, yêu cầu:

- Hủy một phần Quyết định 5562/QĐ-UBND ngày 18/11/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về thuận thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty TNHH P tại Khu A - Khu đô thị M thành phố, do trái quy phạm pháp luật tại điều 31, 34, 37 Luật Đất đai năm 2003 và Quyết định số 865/TTg ngày 16/11/1996 của Thủ tướng Chính phủ.

- Hủy các Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 9235-11/TB-CCT-TBA ngày 28/12/2011 và Thông báo số 5085/TB-CCT ngày 22/5/2019 về tiền thuê nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp của Chi cục T4 đối với người sử dụng đất ông Lý Thái H.

- Đề nghị đưa Cục thuế Thành phố H và Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố H vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là bị đơn hoặc là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Tuyên vô hiệu từng phần đối với điều khoản về tiền sử dụng đất tại Phụ lục 2 và mục 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2005/PMH/MBN-S18-1 ngày 07/12/2005 và Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007, đối với căn hộ S khu phố N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên bán Công ty Liên doanh P (nay là Công ty TNHH P) với bên mua ông Lý Thái H, do đã vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội và giả tạo nhằm che giấu nghĩa vụ của nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất, cũng như không phát sinh nghĩa vụ đối với ông H.

- Do việc nộp tiền sử dụng đất này liên quan đến nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân Thành phố H là chủ sở hữu Công ty TNHH MTV P1 với 30% vốn góp trong Công ty P, nên ông H đề nghị áp giá trị tiền sử dụng đất (nếu có) theo hợp đồng do Công ty P bán căn hộ lần đầu tiên cho người mua là ông Chu Văn N1 vào ngày 07/12/2005.

- Đồng thời yêu cầu cơ quan thuế ra thông báo cho bị đơn Công ty TNHH P phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả từ vốn ngân sách nhà nước để có quyền, nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật làm cơ sở để ông Lý Thái H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất.

- Trường hợp phía bị đơn đồng ý hòa giải thì phía nguyên đơn đồng ý đóng tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

*** Bị đơn Công ty TNHH P do bà Lê Nguyễn Hoàng N đại diện theo ủy quyền trình bày ý kiến:**

Ngày 14/05/2007, ông Lý Thái H có ký kết hợp đồng số H455111-2007/PMH/CN-S18-1 với Công ty Liên doanh P (nay là Công ty TNHH P) để mua căn hộ số C, khu phố N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi ông H nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Công ty P đã thực hiện các thủ tục theo quy định để hỗ trợ khách hàng xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

Ngày 18/11/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5562/QĐ-UBND về thuận thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty TNHH P tại Khu A - Khu đô thị M thành phố (kèm theo danh sách có tên ông Lý Thái H).

Sau khi khách hàng ký Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 02/12/2011, Chi cục T4 đã ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất cho khách hàng.

Đối với các yêu cầu của nguyên đơn trong đơn khởi kiện ngày 05/02/2020, Công ty P có ý kiến như sau:

1. Về yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu điều khoản về “Tiền sử dụng đất” tại mục 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán nhà ký ngày 14/5/2007:

* Theo quy định pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ký Hợp đồng số H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/05/2007 để xác định nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất:

(i) Tại khoản 1 Điều 34 Luật Đất đai 2003 và điểm a khoản 1 Điều 2 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất đều quy định: “hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở phải nộp tiền sử dụng đất”.

(ii) Tại điểm 1.3, Mục I Quyết định số 112/2000/QĐ-UB về Cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty Liên doanh P, phụ lục 1 về trình tự thủ tục thuê nhà ở, bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quy định: “Người mua nhà của Công ty liên doanh P 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 P1 (bên Việt Nam) và giao đất ở cho người mua nhà chung cư”.

(iii) Tại điểm c khoản 1 Điều 10 Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 21/3/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định: “... 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...”

(iv) 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 M hướng dẫn: “Căn cứ vào thông báo của cơ quan thuế, Công ty trách nhiệm hữu hạn P 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”.

(v) Công văn số 2709/UBND-MTĐT ngày 09/6/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hướng dẫn thực hiện Công văn số 2187/TTg-KTN của Thủ tướng Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán tại Khu A, khu đô thị M như sau: “Khách hàng đóng tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH P” và “Công ty TNHH P 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 tháng 12 năm 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 theo quy định”.

(vi) Tại Quyết định số 5562/QĐ-UBND ngày 18/11/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty TNHH P tại Khu A - Khu đô thị M thành phố cho 39 hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty TNHH P theo danh sách đính kèm (ông Lý Thái H tại số thứ tự “38” của danh sách), khoản 3 Điều 2 quy định: “Cục thuế thành phố: Hướng dẫn, kiểm tra, rà soát thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, truy thu thuế chuyển quyền sử dụng đất và các khoản khác (nếu có) theo quy định.”

Ngoài ra, theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà số H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/05/2007 giữa ông Lý Thái H và Công ty P, khoản 2 Phụ lục 3 quy định rõ ràng, minh bạch nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất thuộc về bên mua chứ không phải Công ty P: “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 Ủy ban nhân dân thành phố quy định”.

Như vậy, theo quy định của pháp luật, và theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhà đã giao kết thì bên mua, với tư cách là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở là đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất. Các văn bản chỉ đạo, hướng dẫn của Thủ tướng Chính phủ cũng như của Ủy ban nhân dân Thành phố H cũng đã tái khẳng định nghĩa vụ này của khách hàng.

Với các lý do nêu trên, Công ty P khẳng định yêu cầu của ông H về vô hiệu điều khoản về “Tiền sử dụng đất” tại mục 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán nhà ký ngày 14/5/2007 là không có cơ sở pháp lý, và do đó, Công ty P không chấp nhận yêu cầu này của ông H. Nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với căn hộ thuộc về ông H, do vậy, Công ty P không có ý kiến gì đối với đề nghị xin hòa giải của phía nguyên đơn.

2. Về yêu cầu hủy một phần Quyết định số 5562/QĐ-UBND ngày 18/11/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H:

Yêu cầu này của ông H thuộc phạm vi trong lĩnh vực quản lý hành chính nhà nước, Công ty P không có ý kiến đối với yêu cầu này của ông H.

3. Về yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền nợ thuế, tiền phạt và tiền phạt chậm nộp của Chi cục T4:

Đây là vấn đề liên quan đến nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất của ông H với Chi cục T4 nên Công ty P không có ý kiến đối với yêu cầu này của ông H.

4. Ngoài các yêu cầu nêu trên, trong đơn khởi kiện của ông H còn đề cập đến quyền sử dụng đất của Công ty P. Đối với vấn đề này, Công ty P xin được giải trình như sau:

Ngày 16/11/1996, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 865/TTg về việc cho Công ty P1 thuê đất để liên doanh với nước ngoài xây dựng phát triển 5 cụm đô thị trong khu đô thị M - Nhà B, N Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có nội dung “Công ty P1 thuê 6.000.000m² đất trong diện tích 8.120.765m² để liên doanh với Công ty C1 (Đài Loan) xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị”. Công ty P1 cũng đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính theo quy định đối với toàn bộ diện tích đất góp vốn liên doanh.

Ngày 18/8/1998, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A-929983 cấp cho Công ty Liên doanh P với diện tích là 6.000.000 m².

Ngoài ra, nội dung tranh chấp về nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với khách hàng mua nhà ở, căn hộ của Công ty P đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân Quận 7 giải quyết thông qua nhiều bản án khác nhau, trong đó đều xác định nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất là của khách hàng. Công ty P xin đính kèm các bản án này để Tòa án tham khảo.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố H vắng mặt và không có ý kiến trình bày.**

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục T4, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Phan Thị Kim T1 đại diện theo ủy quyền xin vắng mặt nhưng có lời trình bày ý kiến:**

- Ngày 14/5/2007, Công ty TNHH P và ông Lý Thái H ký Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất số H455111-2007/PMH/MBN-CN-S18-1 đối với căn hộ số C(3C4A-2-4) S18-1-1 N, phường T, Quận G.

- Ngày 18/11/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định giao đất số 5562/QĐ-UBND về việc thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở của Công ty TNHH P tại khu A - Khu đô thị M thành phố.

Tại Điều 1 có nêu: “Chấp nhận thu hồi 1.786.12m² đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên P1 trong tổng số 600ha đất thuê để góp vốn trong Công ty TNHH P, đồng thời giao quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài cho 39 (ba mươi chín) hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở, nhận chuyển quyền sử dụng đất ở của Công ty TNHH P (danh sách đính kèm)”...

Tại Điều 3 có nêu: “Cục T, Chi cục T4, Kho bạc Nhà nước Thành phố: Hướng dẫn, rà soát thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, truy thu thuế chuyển quyền sử dụng đất và các khoản khác (nếu có) theo quy định”...

Theo danh sách đính kèm của Quyết định giao đất số 5562/QĐ-UBND ngày 18/11/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố, số thứ tự 38 thì Ủy ban nhân dân Thành phố giao diện tích đất ở cho ông Lý Thái H là 55,96 m² thuộc một phần thửa đất số 443, tờ bản đồ số 7 xã P, huyện N, nay là phường T, Quận G (tài liệu 02), căn hộ C (C) S N, phường T, Quận G.

Ngày 07/12/2011, Chi cục T4 tiếp nhận hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính để cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho căn hộ số C (3C4A-2-4) S18-1-1

N, phường T, Quận G. Qua kiểm tra hồ sơ Chi cục T4 nhận thấy ngày 18/11/2011 Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định giao đất số 5562/QĐ-UBND cho ông Lý Thái H thì đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở thuộc một phần thửa đất số 443 tờ bản đồ 07 phường T, Quận G căn hộ S (C) S N, phường T, Quận G là của ông Lý Thái H.

Căn cứ khoản 1a Điều 2 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

...“Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất...

1. Người được nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích sau đây:

a. Hộ gia đình cá nhân được giao đất ở...”

Căn cứ công văn 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất đối với Khu đô thị M “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 tiền sử dụng đất theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành và công bố hàng năm”.

Căn cứ quy định trên, ông Lý Thái H ký hợp đồng chuyển nhượng với Công ty TNHH P năm 2007. Ngày 19/12/2011, Chi cục T4 đã tính và phát hành thông báo thu tiền đối với thửa đất và căn hộ nêu trên theo bảng giá đất được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành để tính tiền sử dụng đất năm 2007 (Quyết định 179/2006/QĐ-UBND ngày 22/12/2006).

1/ Tiền sử dụng đất:

Tiền sử dụng đất được tính như sau: Diện tích (x) với giá đất (-) tiền thuê đất còn lại.

- Đất: 55,96m² (diện tích được giao theo QĐ của UBNDTP).

- Giá đất mặt tiền đường N đoạn từ cầu C đến đường B theo Quyết định 179/2006/QĐ-UB ngày 22/12/2006 = 3.400.000 đồng.

- Tiền thuê đất đã nộp: 1.276.400 đồng (tiền thuê đất).

Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là: 188.987.600 đồng.

2/ Lệ phí Trước bạ:

Giá đất tính lệ phí trước bạ là giá đất tại thời điểm nộp hồ sơ là năm 2011.

Đất: 55,96m² x 12.100.000 = 677.116.000 đồng.

Nhà: 198,36m² x 3.050.000 = 786.497.400 đồng.

Tổng cộng: 1.463.613.400 đồng x 0.5% = 7.318.100 đồng.

Sau khi phát hành thông báo thu ông Lý Thái H không nộp tiền sử dụng đất đến ngày 09/09/2013 Chi cục T4 căn cứ vào các quy định sau đây để phát hành thông báo thu lần 2:

- Căn cứ điểm 5 Mục 1 công văn 2709/UBND-ĐTMT ngày 09/06/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà tại khu A, Khu đô thị M có hướng dẫn:

“5. Việc nộp tiền sử dụng đất phải hoàn thành trước ngày 30 tháng 6 năm 2011. Trường hợp từ ngày 30 tháng 6 năm 2011 trở về sau mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì số tiền phải nộp được tính theo giá đất (giá mới) tại thời điểm xin nộp tiền sử dụng đất”.

Căn cứ điểm 1 công văn số 3918/UBND-ĐTMT ngày 08/08/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về gia hạn thời gian hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại khu A - Khu đô thị M sửa đổi, bổ sung mục 5 phần I Công văn 2709/UBND-ĐTMT ngày 09/06/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà tại khu A, Khu đô thị M có hướng dẫn:

“5. Việc nộp tiền sử dụng đất phải hoàn thành trước ngày 10 tháng 12 năm 2011. Trường hợp từ ngày 10 tháng 12 năm 2011 trở về sau mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì số tiền phải nộp được tính theo giá đất (giá mới) tại thời điểm xin nộp tiền sử dụng đất”.

Căn cứ Công văn 9191/VPCP-KTN ngày 27 tháng 12 năm 2011 của Văn phòng Chính phủ về việc Phó Thủ tướng Hoàng T2 H3 đồng ý đề nghị của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc gia hạn hoàn thành nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại Khu A.

Căn cứ Công văn số 82/UBND-ĐTMT ngày 09/01/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc thời gian hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với các trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại Khu A có hướng dẫn:

“1. Ủy ban nhân dân Thành phố đã có văn bản kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xin gia hạn lần chót thời gian hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại Khu A đến hết ngày 09 tháng 03 năm 2012 đã được Phó Thủ tướng Hoàng Trung H3 đồng ý tại công văn nêu trên.”

Căn cứ công văn 3552/CT-QLĐ ngày 19/06/2013 của Cục thuế Thành phố H về việc thu tiền sử dụng đất tại Khu Đô thị M có hướng dẫn:

“Đối với tất cả các trường hợp hộ gia đình cá nhân Chi cục T4 đã thông báo thu nhưng từ sau ngày 09/03/2012 chưa thực hiện nộp tiền thì Chi cục thuế căn cứ bảng giá đất năm 2013 để tính và ra thông báo thu theo quy định”.

Ngày 09/09/2013, Chi cục T4 căn cứ vào các quy định trên để phát hành thông báo tiền sử dụng đất theo giá đất được Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định năm 2013 (Quyết định số 61/QĐ-UBND ngày 22/12/2012 quy định về ban hành giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).

1/ Tiền sử dụng đất:

- Đất: 55,96m² (diện tích được giao theo QĐ của UBNDTP).

- Giá đất mặt tiền đường N đoạn từ cầu C đến đường B) = 12.100.000 đồng.

- Tiền thuê đất đã nộp: 1.276.400 đồng (tiền thuê đất).

Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là: 675.839.600 đồng.

2/ Lệ phí Trước bạ:

Giá đất tính lệ phí trước bạ là giá đất tại thời điểm nộp hồ sơ là năm 2011.

Đất: $55,96\text{m}^2 \times 12.100.000 = 677.116.000$ đồng.

Nhà: $198,36\text{m}^2 \times 3.050.000 = 786.497.400$ đồng.

Tổng cộng: $1.463.613.400 \text{ đồng} \times 0.5\% = 7.318.100$ đồng.

Hiện nay ông Lý Thái H chưa thực hiện nộp tiền sử dụng đất. Căn cứ quy định và Luật Quản lý thuế, T4 vẫn thường xuyên đôn đốc và phát hành thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp theo đúng quy định.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV P1 (IPC) do bà Nguyễn Thị Thúy K đại diện theo ủy quyền trình bày ý kiến:**

Ngày 23/3/1993, Công ty P1 (tiền thân của Công ty P1) và Công ty C2 (CT&D, sau này đổi tên thành Phu My Hung Asia Holdings C) ký kết hợp đồng liên doanh để thành lập công ty liên doanh P (sau này là Công ty TNHH P) nhằm mục đích xây dựng con đường N - B dài 17,8 km (sau này là đường N) và 05 cụm đô thị phát triển A, B, C, D, E dọc tuyến đường với diện tích 600 ha (sau này là Khu đô thị M). Vốn điều lệ của Công ty liên doanh P là 60.000.000 USD, trong đó: Công ty P1 góp 18.000.000 USD (mười tám triệu đô la Mỹ), tương đương 30% vốn điều lệ, bằng quyền sử dụng đất của 600 ha đất; Công ty CT&D góp 42.000.000 USD (bốn mươi hai triệu đô la Mỹ), tương đương 70% vốn điều lệ, bằng thiết bị, các phương tiện vận chuyển, vật tư và ngoại tệ.

Ngày 15/11/1996, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 865/TTg về việc cho Công ty P1 thuê đất để liên doanh với nước ngoài xây dựng phát triển 05 cụm đô thị trong Khu đô thị M - Nhà B, N Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Điều 1 Quyết định ghi nội dung: “Thu hồi 8.120.765m² đất... và cho Công ty P1 thuê 6.000.000m² đất trong diện tích đất trên để liên doanh với Công ty C1 (Đài Loan) xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị. Thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày cấp giấy phép đầu tư”.

-Ngày 15/7/1997, Công ty P1 và Sở Địa chính Thành phố H đã ký Hợp đồng thuê đất số 2088/HĐ-TĐ về việc Công ty P1 thuê 600 ha đất thuộc các xã T, T, P thuộc huyện N cũ, các xã B, P, An Phú T3 thuộc huyện B và Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để liên doanh với nước ngoài xây dựng cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị.

Như vậy, nguồn gốc đất góp vốn liên doanh của Công ty P1 tại Công ty P là do Nhà nước cho thuê đất. Sau khi Công ty P1 góp vốn vào Công ty P, việc kinh doanh cũng như quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH P và khách hàng sẽ do Công ty TNHH P chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1578/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Áp dụng Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 147 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 4; Điều 122; Điều 136; Điều 408; Điều 450; khoản 4 Điều 451; Điều 452; khoản 2 Điều 454 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 1 Điều 34 Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

- Áp dụng khoản 3 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lý Thái H:

Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 9235-11/TB-CCT-TBA ngày 28/12/2011 và Thông báo số 5085/TB-CCT ngày 22/5/2019 về tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp của Chi cục T4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Thái H:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Thái H về việc yêu cầu hủy một phần Quyết định 5562/QĐ-UBND ngày 18/11/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Thái H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu từng phần đối với điều khoản về tiền sử dụng đất tại Phụ lục 2 và mục 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2005/PMH/MBN-S18-1 ngày 07/12/2005 và của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 giữa Công ty TNHH P (nay là Công ty TNHH P) với ông Lý Thái H.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Thái H về việc yêu cầu cơ quan thuế ra thông báo cho bị đơn Công ty TNHH P phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Kiến nghị Chi cục T4, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng giá đất tại thời điểm bàn giao đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất đối với hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở tại căn nhà số S khu phố N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lý Thái H.

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Trong hạn luật định ông Lý Thái H có đơn kháng cáo một phần bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo đối với nội dung về nghĩa vụ của ông H trong việc phải nộp tiền sử dụng đất, ông H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án hoặc sửa bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của người kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Xét thấy đây là phiên tòa lần thứ hai được mở, các đương sự đã nhận được giấy triệu tập, Hội đồng xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 14/5/2007, ông Lý Thái H ký hợp đồng với Công ty P để mua căn hộ 3C4A-2-4, lô S, khu phố N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1, với giá 2.177.540.000 đồng (hai tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi ngàn đồng), giá bán căn hộ này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Ngày 18/11/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định 5562/QĐ-UBND về thuận thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty TNHH P tại Khu A - Khu đô thị M thành phố, kèm theo danh sách cá nhân được giao đất để xây dựng nhà ở, trong đó có tên ông Lý Thái H.

Ngày 28/12/2011, Chi cục T4, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 9235-11/TB-CCT-TBA và Thông báo số 5085/TB-CCT ngày 22/5/2019 về tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp đối với người sử dụng đất đối với ông Lý Thái H, kèm theo Bảng kê chi tiết số tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp.

[3] Xét đơn kháng cáo của ông Lý Thái H; Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Ông H cho rằng; điều khoản về tiền sử dụng đất tại mục 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2005/PMH/MBN-S18-1 ngày

07/12/2005 và Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 là “khoản thuế khác” ngoài giá bán căn hộ tại Phụ lục 2 là lừa dối do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội và giả tạo nhằm che giấu nghĩa vụ của nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất. Mặt khác, giá trị tiền sử dụng đất này không nêu cụ thể là bao nhiêu tiền, khi nào phải trả và theo quy định nào của pháp luật nên không phải là đối tượng của nghĩa vụ theo Điều 282 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tiền sử dụng đất không phải là thuế như định nghĩa là khoản thuế khác tại Phụ lục 2 của hợp đồng mua bán căn hộ này.

Xét thấy; Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất số H455111-2007/PMH/MBN-CN-S18-1 ngày 14/05/2007 giữa Công ty TNHH P và ông Lý Thái H thì Công ty P phải có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển quyền sở hữu căn hộ số C khu phố N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lý Thái H. Để thực hiện việc chuyển quyền sở hữu căn hộ và hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông H theo quy định thì ông H phải thực hiện việc kê khai Tờ khai tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 18 của Thông tư 156/2013/BTC ngày 06/11/2013 của Bộ T5 và theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ. Đây là nghĩa vụ tài chính với Nhà nước của người được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Tại mục 1 Phụ lục 2 của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 có quy định:

“Bên B (người nhận chuyển nhượng nhà) đồng ý chịu các khoản thuế, lệ phí, tiền nộp cho cơ quan nhà nước liên quan đến hợp đồng này (“Thuế”) như sau:

- Thuế GTGT: 10% giá bán căn hộ;
- Các khoản thuế khác như quy định tại Phụ lục 3”

(Ghi chú: Các khoản thuế phải nộp này có thể thay đổi theo quy định của pháp luật mà không có thông báo trước).

Tại mục 2 Phụ lục 3 của của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 có quy định:

“Trước khi việc xin Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đứng tên B được tiến hành, Bên B phải thanh toán cho bên A các chi phí liên quan đến thủ tục trao quyền sở hữu căn hộ cho bên B bao gồm:

Tiền sử dụng đất: theo mức thu Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định theo từng thời điểm

Lệ phí trước bạ nhà: 1% trên giá bán căn hộ (bao gồm thuế GTGT)

Lệ phí công chứng: theo mức thu của Phòng Công chứng

Lệ phí lập bản vẽ hiện trạng: theo mức thu của đơn vị lập bản vẽ

Lệ phí hành chính nộp cho Sở Địa chính: 120.000 VNĐ / trường hợp

Lệ phí lập bản đồ địa chính: 1.500.000 VNĐ /trường hợp”

(Các khoản chi phí trên có thể thay đổi tùy theo quy định từng thời điểm của cơ quan chức năng).

Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 và các Phụ lục kèm theo hợp đồng giữa Công ty P và ông Lý Thái H với các điều khoản cơ bản xác định nội dung chủ yếu về đối tượng của hợp đồng, giá cả, địa điểm, cách thức thanh toán hay thực hiện nghĩa vụ được các bên thỏa thuận cụ thể, công khai, minh bạch, việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, phù hợp nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận quy định tại Điều 4 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều kiện về chủ thể, về mục đích, nội dung và hình thức giao kết hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nên Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 và các Phụ lục kèm theo hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm giao kết ngày 14/5/2007.

Ông H là cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự, hiểu biết quy định của pháp luật, do đó ông H phải tuân thủ và thực hiện các điều khoản ông H đã ký kết trong hợp đồng, nên yêu cầu của ông H tuyên vô hiệu từng phần đối với điều khoản về tiền sử dụng đất tại Phụ lục 2 và mục 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán nhà số H455111-2005/PMH/MBN-S18-1 ngày 07/12/2005 và của Hợp đồng mua bán nhà số H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu nêu trên của ông H là có căn cứ.

[3.2] *Kháng cáo của ông H yêu cầu cơ quan thuế ra thông báo cho bị đơn Công ty TNHH P phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả từ vốn ngân sách nhà nước để có quyền, nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật làm cơ sở để ông Lý Thái H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất:*

Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất số H455111-2007/PMH/MBN-CN-S18-1 ngày 14/05/2007, giữa Công ty TNHH P và ông Lý Thái H. Đối tượng giao dịch chuyển nhượng là căn hộ số C khu phố N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị chuyển nhượng là 2.177.540.000 đồng, ông H đã trả đủ tiền và nhận căn hộ để ở từ ngày 02/4/2007 đến nay.

Tại mục 2 Phụ lục 3 của của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 có quy định:

“Trước khi việc xin Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đứng tên B (bên nhận chuyển nhượng nhà) được tiến hành, Bên B phải thanh toán cho bên A các chi phí liên quan đến thủ tục trao quyền sở hữu căn hộ cho bên B bao gồm:

Tiền sử dụng đất: theo mức thu Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định theo từng thời điểm”

(Các khoản chi phí trên có thể thay đổi tùy theo quy định từng thời điểm của cơ quan chức năng).

Tại mục 1 Phụ lục 2 của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 có quy định:

“Bên B (người nhận chuyển nhượng nhà) đồng ý chịu các khoản thuế, lệ phí, tiền nộp cho cơ quan nhà nước liên quan đến hợp đồng này (“Thuế”) như sau:

- Thuế GTGT: 10% giá bán căn hộ;
- Các khoản thuế khác như quy định tại Phụ lục 3”

(Ghi chú: Các khoản thuế phải nộp này có thể thay đổi theo quy định của pháp luật mà không có thông báo trước).

Tại điểm 19.4 của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 có quy định: “Các Phụ lục kèm theo Hợp đồng hoặc bất kỳ các bản bổ sung và sửa đổi nào được ký kết hợp lệ đều là một phần của Hợp đồng và có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành như Hợp đồng”

Tại điểm 19.5 của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 có quy định: “Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo thể hiện toàn bộ sự thỏa thuận của các bên, thay thế các thỏa thuận trước đây đối với các vấn đề nêu tại Hợp đồng. Việc sửa đổi Hợp đồng chỉ có hiệu lực nếu được lập bằng văn bản và được ký kết bởi người đại diện hợp pháp của các bên”.

Xét các thỏa thuận của các bên trong việc ai là người có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất thấy rằng; Công ty P được Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành quyết định thu hồi đất và giao đất cho người mua nhà, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty P. Tại Công văn số 2187/TTg-KTN ngày 02/10/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất đối với khu đô thị M và Công văn số 2709/UBND-MTĐT ngày 09/6/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã đăng ký hợp đồng mua bán nhà ở tại khu A, khu đô thị M đều quy định Công ty P có trách nhiệm thu của khách hàng tiền sử dụng đất để nộp vào ngân sách nhà nước. Việc ông Lý Thái H nhận chuyển nhượng căn hộ được xây dựng trên đất thuộc dự án do Công ty P đầu tư xây dựng, ông H là người nhận đất, trực tiếp sử dụng đất nên ông H phải là người kê khai Tờ khai tiền sử dụng đất. Thực tế hiện nay theo báo cáo của Công ty P đã có 95% các hộ nhận chuyển nhượng nhà đất giống như hộ ông H, họ đã thực hiện việc đóng tiền sử dụng đất và được cấp GCNQSD đất theo quy định.

Từ những nhận định viện dẫn nêu trên xét thấy; đơn kháng cáo của ông H không có căn cứ được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lý Thái H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1578/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Áp dụng Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 147 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 4; Điều 122; Điều 136; Điều 408; Điều 450; khoản 4 Điều 451; Điều 452; khoản 2 Điều 454 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 1 Điều 34 Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

- Áp dụng khoản 3 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lý Thái H:

Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 9235-11/TB-CCT-TBA ngày 28/12/2011 và Thông báo số 5085/TB-CCT ngày 22/5/2019 về tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp của Chi cục T4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Thái H:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Thái H về việc yêu cầu hủy một phần Quyết định 5562/QĐ-UBND ngày 18/11/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Thái H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu từng phần đối với điều khoản về tiền sử dụng đất tại Phụ lục 2 và mục 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2005/PMH/MBN-S18-1 ngày 07/12/2005 và của Hợp đồng mua bán nhà số: H455111-2007/PMH/CN-S18-1 ngày 14/5/2007 giữa Công ty TNHH P (nay là Công ty TNHH P) với ông Lý Thái H.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Thái H về việc yêu cầu cơ quan thuế ra thông báo cho bị đơn Công ty TNHH P phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Kiến nghị Chi cục T4, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng giá đất tại thời điểm bàn giao đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất đối với hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở tại căn nhà số S khu phố N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lý Thái H.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lý Thái H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm

ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai số 0003451 ngày 11/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- Cục THADS TP.HCM; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (3)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- NTTAM).

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

Mai Xuân Thành