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: 420/2022/DS-PT Ngày: 22 - 6 - 2022 V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và 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 Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Tô Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hủy quyết định hành chính cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 857/2021/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2021 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 792/2022/QĐPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Hồng A, sinh năm 1967 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 4B2-3-3, Lô S13-1, Khu phố M, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH Phát triển P

Địa chỉ: Lầu 10, tòa nhà Lawrence S- Sting, 801 đường Nguyễn Văn L, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Địa chỉ: Lầu 10, tòa nhà Lawrence S- Sting, 801 đường Nguyễn Văn L, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ủy quyền ngày 12/5/2021).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp bị đơn: Luật sư Nguyễn Thụy A1, - Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn Hậu và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: Số 203 đường Xô Viết Nghệ T, phường 17, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 4B2-3-3, Lô S13-1, Khu phố M, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Hồng A, sinh năm 1967 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 4B2-3-3, Lô S13-1, Khu phố M, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2017).

2/ Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp T1

Địa chỉ: Tầng 19, Số 1489 đường Nguyễn Văn L, Phường P1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Út B, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Tầng 19, Số 1489 đường Nguyễn Văn L, Phường P1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2022).

3/ Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 86 Lê Thánh T, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng A trình bày:

Ngày 13/8/2008 ông Nguyễn Hồng A và Công ty TNHH Phát triển P (sau đây gọi tắt là Công ty P) có ký hợp đồng mua bán nhà số H375514-2008/PMH/CN-S13-1, theo đó Công ty P bán cho ông A căn hộ số 4B2-3-3, Lô S13-1, Khu phố Mỹ Viên, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, ông A đã nhận nhà và ở cho đến nay.

Ngày 22/7/2008, căn hộ này được Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp số nhà mới là D3-3 theo Quyết định số 475/QĐ-UBND.

Ngày 04/7/2009, hai bên đã ký hợp đồng mua bán nhà số 027727/HĐ-MBN và đã được công chứng tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh để khẳng định ông A là chủ sở hữu căn hộ số D3-3. Căn cứ vào Hợp đồng trên thì Công ty P phải hoàn tất thủ tục chuyển căn hộ cho ông A. Tuy nhiên, sau nhiều lần ông A liên hệ yêu cầu Công ty P làm thủ tục sang tên căn hộ nhưng Công ty P yêu cầu ông phải kê khai nộp thuế sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở. Tuy nhiên, theo ông A thì điều này không đúng với pháp luật vì không có quy định nào yêu cầu người mua chung cư phải kê khai nộp tiền sử dụng đất mà nghĩa vụ là của chủ đầu tư phải thực hiện trước khi tiến hành xây nhà chung cư và bán cho người mua.

Theo Điều 5 của Hợp đồng mua bán nhà số 027727/HĐ-MBN quy định bên mua chỉ có trách nhiệm đóng tiền thuế trước bạ sang tên căn hộ trên và quyền sở hữu căn nhà sẽ được chuyển ngay cho bên mua kể từ thời điểm hợp đồng được Phòng công chứng chứng nhận. Sau khi làm những việc trên thì Công ty P không thực hiện nghĩa vụ của mình đối với bên mua.

Do đó, ông A yêu cầu Công ty P phải thực hiện thủ tục sang tên căn hộ số D3-3 (số cũ là 4B2-3-3), Khu phố Mỹ Viên, Lô S13-1 phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà số 027727/HĐ-MBN công chứng ngày 04/7/2009 và nộp tiền sử dụng đất và thuế chuyển quyền sử dụng đất cho nhà nước nhằm tạo điều kiện cho ông được đóng thuế trước bạ sang tên căn hộ chung cư trên.

Ngày 18/7/2018, ông A khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 4574/QĐ-UBND ngày 03/10/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh "Về thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty TNHH liên doanh P tại khu A- Khu đô thị mới Nam thành phố" với lý do trong quyết định số 4574 nêu trên đối tượng thu hồi và giao đất có cả người mua đất và mua chung cư. Tuy nhiên, theo Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở thì người mua nhà chung cư không thuộc đối tượng được giao đất để tự xây nhà ở mà đối tượng được giao đất để xây chung cư là Chủ đầu tư - ở đây là công ty P. Pháp luật không quy định người mua chung cư phải thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất. Hơn nữa Quyết định trên ban hành sau khi Công ty P đã bán và giao căn hộ cho gia đình ông gần 03 năm nên càng không thể áp dụng trong trường hợp này.

Bị đơn là Công ty TNHH Phát triển P có người đại diện hợp pháp trình bày:

Công ty không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Công ty P xác nhận ông A có ký hợp đồng mua bán nhà số H375514-2008/PMH/CN-S13-1 ngày 13/8/2008 với công ty.

Ngày 16/3/2009, ông A nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ trên. Ngày 04/7/2009, ông Nguyễn Hồng A và Công ty P ký hợp đồng mua bán nhà ở số 027727/HĐ-MBN đối với căn hộ tại Phòng công chứng số 2.

Ngày 03/10/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định số: 4574/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 căn hộ cho ông A và bà Nguyễn Thị Thu T. Sau khi có quyết định giao đất nói trên, công ty P gửi thư thông báo về việc yêu cầu ông A thủ tục kê khai tiền sử dụng đất, tuy nhiên đến này ông A vẫn chưa thực hiện thủ tục này.

Ngày 29/02/2017, ông Nguyễn Hồng A có đơn đề nghị Công ty P giao bản chính hợp đồng công chứng, và ngày 07/04/2017 Công ty Phú Mỹ Hưng đã giao hợp đồng này cho ông A.

Đối với yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên căn hộ số D3-3 (số cũ là 4B2-3-3), Khu phố Mỹ Viên, Lô S13-1 phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và nộp tiền sử dụng đất cho nhà nước nhằm tạo điều kiện cho ông A được đóng thuế trước bạ sang tên căn hộ chung cư thì công ty không đồng ý vì căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà số 027727/HĐ-MBN mà hai bên ký kết và theo quy định của pháp luật thì ông A là người phải đóng tiền sử dụng đất. Đối với yêu cầu hủy Quyết định 4574/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh thì phía bị đơn không có ý kiến gì vì trường hợp này thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp T1 có người đại diện trình bày: Ngày 23/3/1993, Công ty Phát triển Công Nghiệp T1 (sau này là công ty IPC) và Công ty Central Trading and Development (CT&D, sau này đổi tên thành P Asia Holdings Corporation) ký kết hợp đồng liên doanh để thành lập Công ty liên doanh (sau này là Công ty TNHH Phát triển P) nhằm mục đích: xây dựng con đường Nhà Bè – Bình Chánh dài 17,8km (sau này là đường Nguyễn Văn Linh); 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 mới P).

Vốn điều lệ của Công ty liên doanh P là 60.000.000 USD, trong đó:

+ Công ty IPC góp 18.000.000 USD (Mười tám triệu Đô la Mỹ), tương đương 30% vốn điều lệ, bằng quyền sử dụng đất với diện tích là 600 ha.

+ 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.

Cho đến thời điểm hiện nay, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ góp vốn. Việc khai thác, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc 05 cụm A, B, C, D, E cũng như quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hoạt động kinh doanh giữa Công ty TNHH Phát triển P và khách hàng sẽ do Công ty P chịu trách nhiệm theo quy định của Pháp

luật. Do đó, Công ty IPC không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện giữa ông Nguyễn Hồng A và Công ty TNHH Phát triển P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 857/2021/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng A về việc:

- Yêu cầu Công ty TNHH Phát triển P phải thực hiện thủ tục sang tên căn hộ số D3-3 (số cũ là 4B2-3-3), Khu phố Mỹ Viên, Lô S13-1 phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà số 027727/HĐ-MBN công chứng ngày 15/7/2009 và nộp tiền sử dụng đất và thuế chuyển quyền sử dụng đất cho nhà nước nhằm tạo điều kiện cho ông được đóng thuế trước bạ sang tên căn hộ chung cư trên.

- Yêu cầu hủy Quyết định số 4574/QĐ-UBND ngày 03/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/6/2021 nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng A, có văn bản xin xét xử vắng mặt nhưng vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A vì tại Điều 5 của hợp đồng mua bán nhà số 027727/HĐ-MBN được Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/7/2022 quy định bên mua chỉ có trách nhiệm đóng tiền thuế trước bạ sang tên căn hộ số D3-3 (số cũ là 4B2-3-3), Khu phố Mỹ Viên, Lô S13-1, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sở hữu căn nhà sẽ được chuyển ngay cho bên mua kể từ thời điểm hợp đồng được Phòng công chứng chứng nhận. Do đó, ông A yêu cầu Công ty P phải thực hiện thủ tục sang tên căn hộ nêu trên theo Hợp đồng mua bán nhà số 027727/HĐ-MBN công chứng ngày 15/7/2009 và nộp tiền sử dụng đất và thuế chuyển quyền sử dụng đất cho nhà nước nhằm tạo điều kiện cho ông được đóng thuế trước bạ sang tên căn hộ trên. Yêu cầu tuyên vô hiệu Phụ lục số 3 và 5 của Hợp đồng H375514-2008/PMH/CN-S13-1 ngày 13/8/2008 vì 02 phụ lục này trái với quy định của Bộ luật Dân sự, Luật đất đai, Luật nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản và đã được thay thế bằng các điều khoản của hợp đồng công chứng số 027727/HĐ-MBN ngày 15/7/2009 nêu trên.

Ngoài ra, ông A còn kháng cáo yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 4574/QĐ-UBND ngày 03/10/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh "Về thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ở của Công ty TNHH liên doanh P tại khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố" với lý do trong Quyết định số 4574/QĐ-UBND nêu trên đối tượng thu hồi và giao đất có cả người mua đất và mua chung cư.

Bị đơn là Công ty TNHH Phát triển P (có bà Lê Nguyễn Hoàng N đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Thụy A1 phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00101/1a là có thật, nên nhà khi chưa bán thuộc sở hữu của Công ty P nhưng khi chuyển nhượng cho khách hàng, thì phải tuân thủ theo quy định, cơ chế do Thủ tướng, Ủy ban thành phố quy định, theo đó, Ủy ban thu hồi lại diện tích đất gắn với nhà chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua với thời hạn sử dụng đất ổn định, lâu dài. Theo thỏa thuận tại các phụ lục hợp đồng số 3 và số 5 của hợp đồng H375514-2008/PMH/CN-S13-1 ngày 13/8/2008 đều thể hiện người mua nhà là người nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp T1 (có ông Đoàn Út B đại diện theo ủy quyền) thống nhất ý kiến của bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, các đương sự là ông Nguyễn Hồng A và bà Nguyễn Thị Thu T, đều xin vắng mặt; Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng A kháng cáo yêu cầu tuyên bố các Phụ lục số 3 và 5 của Hợp đồng số H375514-2008/PMH/CN-S13-1 ngày 13/8/2008 bị vô hiệu vì 02 phụ lục này trái với quy định của Bộ luật Dân sự, Luật đất đai, Luật nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản và đã được thay thế bằng các điều khoản trong hợp đồng công chứng số 027727/HĐ-MBN ngày 15/7/2009. Công ty P phải có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất không phải của khách hàng mua căn hộ.

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 13/8/2008, ông Nguyễn Hồng A và công ty P có ký hợp đồng mua bán nhà đối với căn hộ số 4B2-3-3, Lô S13-1, Khu phố Mỹ Viên, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Kèm theo hợp đồng nêu trên là 06 phụ lục hợp đồng. Ông A đã nhận nhà và được Uỷ ban nhân dân Quận 7 cấp số nhà mới là D3-3 theo Quyết định số 475/QĐ-UBND. Ngày 04/7/2009, ông A và Công ty P tiếp tục ký hợp đồng mua bán nhà số 027727/HĐ-MBN được Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận (đóng dấu của Phòng công chứng ngày 15/7/2009).

[4] Theo Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19/5/1993 và Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 865/TTg ngày 16/11/1996 thì Công ty P là tổ chức có chức năng kinh doanh mua bán nhà đất, được Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00101/1a đối với thửa đất số 14-lô S13, tờ bản đồ số 65, địa chỉ tại Khu A – P, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, Hợp đồng mua bán nhà số H375514-2008/PMH/CN-S13-1 ngày 13/8/2008 và các phụ lục hợp đồng mặc dù không được công chứng, chứng thực nhưng vẫn có giá trị pháp lý theo quy định tại khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 và khoản 3 Điều 67 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006. Mặt khác, Hợp đồng mua bán nhà số H375514-2008/PMH/CN-S13-1 ngày 13/8/2008 và các phụ lục hợp đồng kèm theo được ký kết hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm hành vi dân sự và hiểu rõ các điều khoản ghi trong hợp đồng. Ông A cũng xác định thực tế sau khi ký hợp đồng nguyên đơn đã trả tiền, nhận nhà sử dụng cho đến nay và được cấp số nhà, thể hiện các bên đã thực hiện theo hợp đồng đã giao kết. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn cho rằng phục lục số 3 và 5 của hợp đồng năm 2008 bị vô hiệu do không được công chứng và Công ty P đã có hành vi cung cấp thông tin về bất động sản không trung thực là không có căn cứ.

Ngoài ra, tại Mục 2 Phụ lục 5 của Hợp đồng ngày 13/8/2008 có ghi: "Nếu cần thiết khi lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên B, các bên sẽ phải ký một hợp đồng mua bán khác theo mẫu do Cơ quan chức năng yêu cầu ("Hợp đồng công chứng"), trong trường hợp đó các bên đồng ý rằng các điều khoản của Hợp đồng này nếu không mâu thuẫn hoặc/và không được qui định trong Hợp đồng công chứng, thì vẫn giữ nguyên giá trị hiệu lực và thi hành". Do sự thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng mua bán nhà năm 2008 và 2009 đều có hiệu lực, vì vậy,

ông A cho rằng Hợp đồng mua bán nhà số H375514-2008/PMH/CN-S13-1 ngày 13/8/2008 đã được thay thế bằng hợp đồng số 027727/HĐ-MBN công chứng ngày 15/7/2009 là không có cơ sở.

[5] Tại Điều 2 của Phụ lục 3 của Hợp đồng số H375514-2008/PMH/CN-S13-1 ngày 13/8/2008 có ghi: "Trước khi việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 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 cho bên B bao gồm: Tiền sử dụng đất theo mức thu của Ủy ban nhân dân thành phố quy định".

[6] Tại văn bản số 134/CP-QHQT ngày 01/02/2002 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 112/2002/QĐ-UB ngày 08/10/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể tại mục I.1.3 Phụ lục 1 nêu: "Người mua nhà chung cư của Công ty Liên doanh P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở 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 T1 và giao đất cho người mua nhà chung cư. Diện tích đất giao trong trường hợp này là một phần của đất khi xây dựng chung cư tương ứng với diện tích căn hộ được chuyển cho người mua căn cứ vào phần diện tích sàn nhà được chuyển cho người mua so với tổng diện tích sàn của chung cư".

Theo Văn bản 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 mới P có nội dung: "Trường hợp ký kết hợp đồng mua bán nhà ở từ ngày 01 tháng 7 năm 2007 trở về sau thì thực hiện theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ".

Ngày 09/6/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành văn bản số 2709/UBND-ĐTMT 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 theo đó tại mục I.1 và I.2 có nội dung: Khách hàng đóng tiền sử dụng đất cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn liên doanh P.

[7] Như phân tích tại mục [4], [5] và [6], có cơ sở xác định người nộp tiền sử dụng đất đối với dự án Khu đô thị mới P là khách hàng, sau khi thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất người mua nhà sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Phương thức thu tiền sử dụng đất là công ty P có trách nhiệm thu tiền của khách hàng để nộp vào ngân sách Nhà nước. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông A về việc buộc công ty P có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và hoàn thành thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho ông A là có căn cứ.

[8] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định 4574/QĐ-UBND.

Tại Văn bản số 134/CP-QHQT ngày 01/02/2002 của Thủ tướng Chính phủ có nội dung: "Trên nguyên tắc nêu tại điểm b, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ

Chí Minh thu hồi diện tích đất của các giao dịch mua bán nhà giữa Công ty P 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 chuyển nhượng đất để xây dựng nhà ở theo đúng qui định của pháp luật". Ngày 03/10/2009, Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4574/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, trong đó có hộ ông A là đúng quy định pháp luật. Do vậy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông A là phù hợp.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A là có cơ sở. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[10] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hồng A phải chịu theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng A; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 857/2021/DS-ST ngày 17/6/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng vào Điều 93 của Luật nhà ở năm 2005; Điều 67 của Luật kinh doanh bất động sản 2006; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng A về việc:

- Yêu cầu Công ty TNHH Phát triển P phải thực hiện thủ tục sang tên căn hộ số D3-3 (số cũ là 4B2-3-3), Khu phố Mỹ Viên, Lô S13-1 phường Tân Phú,

Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà số 027727/HĐ-MBN công chứng ngày 15/7/2009 và nộp tiền sử dụng đất và thuế chuyển quyền sử dụng đất cho nhà nước nhằm tạo điều kiện cho ông được đóng thuế trước bạ sang tên căn hộ chung cư trên.

- Yêu cầu hủy Quyết định số 4574/QĐ-UBND ngày 03/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng A phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0094822 ngày 01/7/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– Các đương sự (5);
– Lưu: hồ sơ vụ án (1),VP (5), 16b (PPC);

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

(Đã ký)

Phan Nhựt Bình