

**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: 723/2018/DS-PT
Ngày 06/8/2018
V/v tranh chấp “hợp đồng mua bán
căn hộ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Trí

Các Thẩm phán: 1. Ông Lưu Ngọc Thạch
2. Ông Lưu Trường Sanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên – 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: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 7 và ngày 06 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 221/2018/TLPT-DS ngày 23/5/2018 về tranh chấp “hợp đồng mua bán căn hộ”:

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 240/2018/DS-ST ngày 16/04/2018 của Tòa án nhân dân Quận B, bị kháng cáo:

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2591/2018/QĐPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5227/2018/QĐ-PT ngày 10/7/2018, giữa:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Ông **Đỗ Khải H**, sinh năm 1957

1.2. Bà **Lê Thị Thanh Tr**, sinh năm 1963

Cùng cư trú tại: E4.4 chung cư MV, phường TP1, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1954 theo Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2017 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Ngọc T, Luật sư Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH Phát triển PMH

Trụ sở: Lầu 10, Cao ốc Lawrence Sting, 801 Nguyễn Văn L, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hạnh K, sinh năm 1950 theo Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2017.

Địa chỉ liên hệ: Lầu 10, Cao ốc Lawrence Sting, 801 Nguyễn Văn L, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Thùy A, Luật sư Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chi cục Thuế Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 350 Huỳnh Tấn P, phường BT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1987 theo Văn bản ủy quyền ngày 29/11/2017.

Địa chỉ liên hệ: 350 Huỳnh Tấn P, phường BT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.2. Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp TT- IPC

Trụ sở: 1489 Nguyễn Văn L, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1992 theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2017 (vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: 1489 Nguyễn Văn L, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và trình bày của các đương sự nội dung vụ án như sau:

Ngày 25/9/2004, ông Đỗ Khải H, bà Lê Thị Thanh Tr và Công ty TNHH Liên doanh PMH nay là Công ty TNHH Phát triển PMH (viết tắt là Công ty PMH) ký hợp đồng mua bán nhà số H373411-2004/PMH/MBN-S13-1 để mua căn hộ số 5A 2-4-4, Lô S13-1 khu phố MV, phường TP1, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.327.730.000 đồng. Ngoài giá mua bán quy định tại Điều 2, Điều 3 của hợp đồng quy định bên mua còn phải thanh toán các khoản quy định tại Phụ lục 2 và mục 2 Phụ lục 3 kèm theo hợp đồng gồm có tiền sử dụng đất (TSDĐ) theo mức thu quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Bên mua đã thanh toán đủ tiền và nhận bàn giao nhà ngày 20/3/2006 sử dụng từ đó đến nay. Ngoài ra, ông H và bà Tr còn phải nộp 606.177.000 đồng tiền sử dụng đất (TSDĐ) theo quy định tại mục 2 Phụ lục 3 của hợp đồng mua bán vào Ngân sách Nhà nước theo Thông báo số 4765/TB ngày 22 tháng 08 năm

2009 của Chi cục Thuế Quận B. Ông Đỗ Khải H, bà Lê Thị Thanh Tr cho rằng: Thỏa thuận tại mục 2 Phụ lục 3 kèm theo Hợp đồng mua bán gồm “khoản thuế khác trong đó có tiền sử dụng đất” ngoài giá bán căn hộ là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm các điều 31, 34 và 37 Luật Đất đai 2003, Quyết định 865/TTg của Thủ tướng Chính phủ, cụ thể:

- Theo Hợp đồng mua bán căn hộ số H373411-2004/PMH/MBN-S13-1 ngày 25/9/2004, Công ty PMH (Bên A) khẳng định: “Bên A có quyền sử dụng đất - QSDĐ”.

Theo Khoản 4 Điều 11 của hợp đồng, Công ty PMH “chịu trách nhiệm về tính pháp lý của căn hộ mua bán theo hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật ...”. Nếu đã được cấp giấy chứng nhận (GCN) thì Công ty PMH đã phải H thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất (TSDĐ). Nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty PMH được cấp cho dự án chung cư MV ngày 05/01/2009 (cấp thay cho GCN ngày 19/12/2005) có nguồn gốc sử dụng đất do Nhà nước cho Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp TT (viết tắt là Công ty IPC) thuê đất để liên doanh và được nợ tiền thuê theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 865/TTg ngày 16/11/1996. Theo đó, Công ty Phát triển công nghiệp TT (IPC) là doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2004 được sử dụng giá trị QSDĐ 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 PMH 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 căn hộ 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 B phát hành theo các quyết định giao đất cho người mua căn hộ tại Công ty PMH lại yêu cầu người mua nộp tiền sử dụng đất.

Ông Đỗ Khải H, bà Lê Thị Thanh Tr khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/TBA ngày 28/08/2009 của Chi cục Thuế Quận B.

2. Tuyên bố vô hiệu điều khoản về “Tiền sử dụng đất” tại mục 2 Phụ lục 3 Hợp đồng mua bán căn hộ ký ngày 25/9/2004.

3. Buộc Công ty PMH phải trả 606.177.000 đồng (sáu trăm lẻ sáu triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) là tiền sử dụng đất do nguyên đơn đã nộp cho Chi cục Thuế Quận B ngày 02/10/2009 thay cho bị đơn.

Công ty TNHH Phát triển PMH do ông Lê Hạnh K đại diện thừa nhận: Ngày 25/9/2004, ông Đỗ Khải H và bà Lê Thị Thanh Tr có ký Hợp đồng mua bán nhà số H373411-2004/PMH/MBN-S13-1 (sau đây viết tắt là HĐ MBN) với Công ty Liên doanh PMH (nay là Công ty TNHH Phát triển PMH) để mua căn hộ số 5A2-4-4, lô S13-1, khu phố MV, phường TP1, Quận B. Ông H, bà Tr đã thanh toán đủ tiền mua căn hộ. Sau khi ông H, bà Tr hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCN) đối với căn hộ nêu trên, có Quyết định giao đất và khách hàng ký tờ khai nộp tiền sử dụng đất (TSDĐ). Ngày 22/08/2009, Chi cục Thuế Quận B ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/TBA nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất. Ngày 05/9/2011 ông Đỗ Khải H đã nhận 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. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đại diện Công ty TNHH Phát triển PMH cho rằng:

- Về yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/TBA ngày 22/08/2009 của Chi cục Thuế Quận B: Trước đây ông Đỗ Khải H đã có đơn khởi kiện Chi cục Thuế Quận B về vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân Quận B yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/TBA ngày 22/08/2009. Ngày 04/3/2014 Tòa án nhân dân Quận B đã đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 07/2014/QĐST-HC, Tòa án cấp phúc thẩm đã giữ nguyên quyết định chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

- Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu điều khoản về “Tiền sử dụng đất” tại mục 2 Phụ lục 3 Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký ngày 25/9/2004: Công ty Liên doanh PMH là tổ chức được quyền kinh doanh nhà nên có quyền ký hợp đồng mua bán nhà với khách hàng, khi cần thiết phải ra công chứng chứng lại hợp đồng theo yêu cầu của khách hàng và theo quy định của pháp luật. Hợp đồng công chứng ký ngày 11/4/2009 phù hợp với Hợp đồng mua bán nhà số H373411-2004/PMH/MBN-S13-1 ký ngày 25/9/2004 nên Phụ lục 2 Phụ lục 3 ban hành kèm theo là bộ phận của hợp đồng ký ngày 25/9/2004 có giá trị thi hành. Nội dung hợp đồng và các phụ lục kèm theo là tự nguyện thỏa thuận hợp pháp giữa các bên tham gia hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Về yêu cầu Công ty PMH trả 606.177.000 đồng tiền sử dụng đất: Căn cứ quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 112/2002/QĐ-UB ngày 08/10/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc quy định cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty PMH; Quy định tại Khoản 1 Điều 34 Luật Đất đai năm 2003 và Điểm a, Khoản 1, Điều 2 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất đều quy định: “*cá nhân, hộ gia đình, tổ chức được Nhà nước giao đất ở phải nộp tiền sử dụng đất*”; Căn cứ Khoản 2, Phụ lục 3 ban

hành kèm theo Hợp đồng mua bán nhà số H373411-2004/PMH/MBN-S13-1 ngày 25/9/2004 “Trước khi xin cấp GCN đứng tên bên B (bên mua), 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; Theo Công văn số 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất đối với khu đô thị mới PMH và Công văn số 2709/UBND-MTĐT 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 PMH “*Công ty PMH có trách nhiệm thu của khách hàng tiền sử dụng đất để nộp vào Ngân sách Nhà nước.*”

Từ các căn cứ trên, Công ty PMH không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Chi cục Thuế Quận B do bà Nguyễn Thị Hồng T đại diện trình bày:

Ngày 23/07/2009, 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 tại Công ty Liên doanh PMH tại khu A – Khu đô thị mới Nam thành phố quy định:

Tại Điều 1 quy 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 nay là phường TP, Quận B (Tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1990), một phần thửa 14 tờ bản đồ số 65 phường TP1, Quận B (Tài liệu năm 2003), một phần thửa 8 tờ bản đồ số 20 phường TP, Quận B (tài liệu năm 2004) của Công ty IPC trong tổng số 600 hecta đất thuê để góp vốn trong Công ty Liên doanh PMH, đồng thời giao quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài cho 22 hộ mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty Liên doanh PMH” trong đó có hộ ông Đỗ Khải H, bà Lê Thị Thanh Tr được giao diện tích đất ở 61,23m² thuộc một phần thửa 14 tờ bản đồ số 65 phường TP1, Quận B (theo tài liệu năm 2003) căn hộ E4-4 (5A2-4-4) lô S13-1

Điều 2 Khoản 2 quy định: “Cục Thuế Thành phố 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) của người được nhà nước giao đất theo quy định”.

Căn cứ Khoản 1 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” và Quyết định số 3528/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thì ông Đỗ Khải H, bà Lê Thị Thanh Tr phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích và vị trí được giao nêu trên. Ngày 22 tháng 08 năm 2009, Chi cục Thuế Quận B đã ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/TB cho ông Đỗ Khải H, bà Lê Thị Thanh Tr với số tiền phải nộp là 606.177.000 đồng. Ông H, bà Tr đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước ngày 02 tháng 10 năm 2009.

Căn cứ mục 6, Phần I Công văn 2709/UBND-ĐTMT ngày 09 tháng 06 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố 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 PMH: “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”

Đại diện Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp TT trình bày:

Về nguồn gốc đất Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp TT được nhận từ Nhà nước với hình thức Nhà nước cho thuê đất.

Ngày 15/3/1993 Công ty Phát triển Công nghiệp TT (tiền thân của Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp TT (viết tắt là Công ty IPC) ký kết Hợp đồng liên doanh với Công ty Central T & D, theo đó Công ty IPC góp vốn 18.000.000 USD bằng quyền sử dụng đất của 600 hecta đất tương đương với 30% vốn điều lệ, Công ty Central T & D góp 42.000.000 USD tương đương 60% vốn điều lệ.

Ngày 15/7/1997 Công ty IPC và Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh ký Hợp đồng thuê đất số 2088/HĐ-TĐ về việc thuê 600 hecta đất. Như vậy, nguồn gốc đất góp vốn liên doanh của Công ty IPC tại Công ty PMH là do Nhà nước cho thuê đất.

Hợp đồng thuê đất ghi nhận phương thức thanh toán như sau: “*Công ty Phát triển Công nghiệp TT có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài chính để nhận nợ.*” Ngày 23/7/1998, Công ty Phát triển Công nghiệp TT đã ký Hợp đồng giao nhận nợ giá trị quyền sử dụng đất để góp vốn kinh doanh với số tiền nhận nợ là 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 Phát triển Công nghiệp TT 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).

Yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đối với Công ty Liên doanh PMH, Công ty IPC không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 240/2018/DS-ST ngày 16/04/2018 của Tòa án nhân dân Quận B, đã xử:

1. Đình chỉ yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/TBA ngày 28/8/2009 của Chi cục Thuế Quận B, vì yêu cầu này đã được Tòa án nhân dân Quận B giải quyết bằng Quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Khải H, bà Lê Thị Thanh Tr về việc yêu cầu tuyên vô hiệu điều khoản về “tiền sử dụng đất” tại mục 2 Phụ lục 3 hợp đồng mua bán nhà đã ký ngày ngày 25/9/2004 và buộc

Công ty TNHH Phát triển PMH trả lại 606.177.000 đồng do ông H, bà Tr đã nộp vào ngân sách thay cho Công ty TNHH Phát triển PMH.

Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/4/2018 ông Đỗ Khải H, bà Lê Thị Thanh Tr gửi đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng căn cứ quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật thì người mua căn hộ chung cư từ dự án phát triển nhà ở của Công ty PMH không phải nộp tiền sử dụng đất. Do đó, thoả thuận về tiền sử dụng đất tại Phụ lục 2 và mục 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 25/9/2004 là trái pháp luật dẫn đến vô hiệu. Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án không có Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là vi phạm tố tụng, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, ông Đỗ Khải H, bà Lê Thị Thanh Tr giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng trình tự quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: ông Đỗ Khải H, bà Lê Thị Thanh Tr yêu cầu hủy thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/TBA ngày 28/8/2009 của Chi cục Thuế Quận B; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu điều khoản về “tiền sử dụng đất” tại mục 2 Phụ lục 3 hợp đồng mua bán căn hộ ký ngày ngày 25/9/2004 và buộc Công ty PMH trả lại 606.177.000 đồng tiền sử dụng đất do ông H, bà Tr đã nộp vào ngân sách theo Thông báo số 4765/TBA ngày 28/8/2009 của Chi cục thuế Quận B. Như vậy, tranh chấp số “tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách” là tài sản công thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự “Tòa án phải gửi hồ sơ vụ án cùng quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện kiểm sát cùng cấp” nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không gửi hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia phiên tòa sơ thẩm là vi phạm tố tụng, đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của ông Đỗ Khải H, bà Lê Thị Thanh Tr gửi trong hạn luật định hợp pháp theo quy định tại các điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2] Quan hệ tranh chấp giữa ông Đỗ Khải H và bà Lê Thị Thanh Tr với Công ty PMH phát sinh từ hợp đồng mua căn hộ số H373411-2004/PMH/MBN-

S13-1 ngày 25/9/2004 về việc mua căn hộ số 5A 2-4-4, Lô S13-1 khu phố MV, phường TP1, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.327.730.000 đồng. Ngoài giá mua bán thỏa thuận tại Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng quy định bên mua còn phải thanh toán các khoản quy định tại Phụ lục 2 và mục 2 Phụ lục 3 kèm theo hợp đồng bao gồm tiền sử dụng đất (TSDĐ) theo mức thu quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Bên mua, ông H, bà Tr đã nộp 606.177.000 đồng tiền sử dụng đất (TSDĐ) theo quy định tại mục 2 Phụ lục 3 nêu trên vào Ngân sách Nhà nước theo Thông báo số 4765/TB ngày 22 tháng 08 năm 2009 của Chi cục Thuế Quận B. Ông Đỗ Khải H, bà Lê Thị Thanh Tr cho rằng: Thỏa thuận tại mục 2 Phụ lục 3 kèm theo Hợp đồng mua bán trong đó có “tiền sử dụng đất” ngoài giá bán căn hộ là trái pháp luật, vi phạm các điều 31, 34 và 37 Luật Đất đai 2003, Quyết định số 865/TTg của Thủ tướng Chính phủ, dẫn đến tranh chấp.

Ông Đỗ Khải H, bà Lê Thị Thanh Tr yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/TBA ngày 28/8/2009 của Chi cục Thuế Quận B; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu điều khoản về “tiền sử dụng đất” tại mục 2 Phụ lục 3 hợp đồng mua bán nhà căn hộ ngày 25/9/2004 và buộc Công ty PMH H trả 606.177.000 đồng tiền sử dụng đất do ông H, bà Tr đã nộp vào ngân sách Nhà Nước (Chi cục Thuế Quận B) theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4765/TBA ngày 28/8/2009 của Chi cục Thuế Quận B. Tiền sử dụng đất phát sinh từ nguồn gốc đất được giao theo Quyết định số 865/TTg ngày 16/11/1996 của Thủ tướng Chính phủ cho Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp TT là doanh nghiệp Nhà nước để góp vào liên doanh với Công ty Central T&D.

[3] Như vậy, tranh chấp liên quan đến số “tiền sử dụng đất” đã nộp vào ngân sách là thuộc tài sản công thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự “Tòa án cấp sơ thẩm phải gửi hồ sơ vụ án cùng quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện kiểm sát cùng cấp” nhưng khi giao quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện kiểm sát nhân dân Quận B Tòa án cấp sơ thẩm không gửi hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia phiên tòa. Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu hủy Quyết định số 3528/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có liên quan đến việc giải quyết vụ án. Do đó, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát và ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Do hủy án sơ thẩm ông Đỗ Khải H và bà Lê Thị Thanh Tr không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 21, Khoản 3 Điều 148, Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 240/2018/DS-ST ngày 16/04/2018 của Tòa án nhân dân Quận B.

2. Giao hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

3. Ông Đỗ Khải H và bà Lê Thị Thanh Tr không phải chịu án phí phúc thẩm, H trả cho ông H và bà Tr tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp 300.000 đồng theo Biên lai số AA/025417 ngày 07/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Tòa án nhân dân Quận B;
- Chi cục Thi hành án Quận B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Trí