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: 676/2024/DS-PT
Ngày: 23 - 8 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và hủy quyết định 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: Bà Trần Thị Thu Thủy;
Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;
Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên - 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 Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, 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: 274/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và hủy quyết định cá biệt"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1137/2023/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2023 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 2560/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Ông Trần Hữu Kh; (có mặt)

2/. Bà Lê Thị Mỹ X; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố M, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H; Địa chỉ: khu phố M, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Ngọc Tr - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH Phát triển P

Địa chỉ: cao ốc L, đường N, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Nguyễn Hoàng Nh, sinh

năm 1976; Địa chỉ liên hệ: cao ốc L, đường N, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thụy A – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp T – I (tên cũ là Công ty Phát triển công nghiệp T)

Địa chỉ: đường N, phường T1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn H, sinh năm 1988; Địa chỉ liên hệ: đường N, phường T1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin xét xử vắng mặt)

2/. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3/. Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện N.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Kim Th; Địa chỉ: đường H, phường P1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người kháng cáo: Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện cho nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H trình bày:

Ngày 28/9/2004, nguyên đơn mua nhà của hai bà Trần Thị Anh Ph và Trần Thị Hoàng O. Ngày 23/5/2007, nguyên đơn và Công ty TNHH Phát triển P (sau đây gọi tắt là Công ty P) có ký hợp đồng số H373399-2007/P/CN-2 để mua bán căn hộ số 1, Lô 2, khu phố M, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn hộ 1), giá mua bán là 1.135.265.000 đồng. Theo phiếu đặt cọc do Công ty P ký ngày 23/5/2007, nguyên đơn đã trả đủ số tiền 1.135.265.000 đồng. Các bên bàn giao nhà từ 23/9/2006 và nguyên đơn ở từ đó đến nay.

Trong trang 1 hợp đồng có ghi rõ bên A (Công ty P) là chủ sở hữu vì có quyền sử dụng đất đối với căn hộ 1; vì tin tưởng Công ty P có quyền sử dụng đất thuộc các khu A,B,C,D,E nên nguyên đơn đã mua căn hộ. Nguyên đơn đã yêu cầu Công ty P phải làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tuy nhiên Công ty P hứa hẹn mà không thực hiện.

Ngày 28/11/2011, nguyên đơn buộc phải ký Tờ khai nộp tiền sử dụng đất theo yêu cầu của Công ty P để được nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận mà không rõ giấy tờ về quyền sử dụng đất theo đó quy định tại các khoản 1,2,5 Điều 50 Luật Đất đai 2013 là không phù hợp với nguyên đơn là mua chung cư – không thuộc đối tượng điều chỉnh của các quy định này và Quyết định giao đất số 4874 ngày 12/10/2011 là trái pháp luật vì người mua chung cư không xin giao đất để xây nhà ở và cũng không xin phép xây dựng, không thể nhận đất được giao. Ngày 08/12/2011, Chi cục Thuế Quận 7 đã ra thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6838-11/TB–CCT–TBA với số tiền sử dụng đất còn phải nộp 147.609.100 đồng sau khi

trừ đi tiền thuế đất là 1.120.900 đồng, thông báo này đã gửi cho Công ty P. Ngày 14/4/2014, Chi cục Thuế Quận 7 lại thông báo về tiền thuế nợ ngân sách Nhà nước số 1202/TB-CCT-TB thông báo tiền thuế là 493.696.900 đồng, trong đó tiền sử dụng đất là 489.711.100 đồng và ngày 09/5/2017, Chi cục Thuế Quận 7 ra thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp số 5573/ TB-CCT-TB là 812.822.576 đồng trong đó tiền sử dụng đất là 489.711.100 đồng, tiền nộp chậm là 319.125.676 đồng.

Ngày 19/11/2015, nguyên đơn cùng 11 khách hàng khác của Công ty P đã kiến nghị tới các cơ quan chức năng buộc Công ty P nộp tiền sử dụng đất còn nợ ngân sách theo hướng dẫn của Thủ tướng Chính phủ về "Thu tiền sử dụng đất đối với khu đô thị mới P" tại văn bản 2187 ngày 02/12/2010. Ngày 31/01/2016, Chi cục Thuế Quận 7 đã trả lời đơn kiến nghị số 301/CCT-KTNB với nội dung trái quy định của pháp luật, làm trái với cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty liên doanh được quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu cho Công ty P số 411023000195 ngày 16/12/2008 cũng như ngược lại với hướng dẫn của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn 2187 và giải đáp vướng mắc chính sách thu tiền sử dụng đất của Tổng cục Thuế tại văn bản 1845/TCT-CS ngày 04/5/2016.

Tại hợp đồng do Công ty P lập và hai bên đã ký thì Công ty P đã khẳng định có quyền sở hữu căn hộ, quyền sử dụng đất và là chủ đầu tư xây dựng căn hộ 1 M. Hơn nữa, Công ty P còn xác nhận nghĩa vụ là chịu trách nhiệm pháp lý đối với việc mua bán căn hộ phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan. Việc cấp Giấy chứng nhận chỉ được giải quyết sau khi hoàn tất nộp tiền sử dụng đất. Nghĩa vụ này thuộc Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp T – I là đối tác Việt Nam trong Công ty P và là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước do Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố Hồ Chí Minh là chủ sở hữu – được giao đất thuê để góp vốn liên doanh bằng quyền sử dụng đất, nhưng được nợ tiền thuê đất theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 865/TTg ngày 16/11/1996. Công ty Liên doanh P là tổ chức được cấp quyền sử dụng đất, nghĩa là theo quy định của pháp luật, phải đóng tiền sử dụng đất chứ không phải người mua căn hộ chung cư phải đóng tiền sử dụng đất mới được cấp giấy chứng nhận của từng căn hộ. Việc Chi cục thuế Quận 7 ra thông báo nộp tiền sử dụng đất cho những người mua căn hộ chung cư trong đó có nguyên đơn theo Quyết định giao đất số 4874 và Tờ khai nộp tiền sử dụng đất là trái pháp luật. Chi cục thuế ra thông báo nộp thuế là sai thẩm quyền. Thực hiện theo Quyết định số 4874 thì thẩm quyền ban hành phải là của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn không được Chi cục thuế Quận 7 giao Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 08/12/2011. Sau khi hết hạn nộp thuế, nguyên đơn mới nhận được thông báo này từ Công ty P. Hợp đồng mua bán nhà/căn hộ đã ký ngày 23/5/2007, theo quy định tại khoản 2 phụ lục 6 thì hợp đồng này được kế thừa từ hợp đồng mua lại của hộ trước nên nghĩa vụ nộp thuế được phát sinh từ thời điểm ký hợp đồng trước là ngày 28/9/2004, thời điểm giao đất hoặc tại thời điểm khởi công năm 2004 của Công ty P.

Ngày 05/10/2015, nguyên đơn đồng ý nộp tiền sử dụng đất theo thông báo

nộp thuế lần đầu nhưng nay nguyên đơn không đồng ý nộp bất kỳ khoản tiền sử dụng đất nào vì nguyên đơn không phải là đối tượng có nghĩa vụ nộp thuế và tiền sử dụng đất, chỉ phải nộp lệ phí trước bạ của người mua căn hộ. Tại Hợp đồng mua bán nhà/căn hộ ngày 23/5/2007 không quy định giá mua bán là bao nhiêu khi nào trả và theo quy định nào.

Căn cứ Quyết định số 865 của Thủ tướng chính phủ đã giao đất cho P từ năm 1998, sửa lại năm 2005, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp lại cho Công ty P quyền sử dụng đất đến năm 2009 với các điều chỉnh phù hợp với quy định. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng mua bán căn hộ với nguyên đơn thì Công ty P chưa được quyền bán, chuyển nhượng do chưa đăng ký tài sản theo quy định dẫn tới hợp đồng vô hiệu từng phần về tiền sử dụng đất.

Nội dung công văn 2709 ngày 09/6/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh là trái với quy định của Quyết định 4874 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh bởi vì tiền thuê đất được trừ vào tiền sử dụng đất. Tiền thuê đất có nguồn gốc từ ngân sách nhưng được trừ cho người mua chung cư, người mua không nộp tiền thuê đất được trừ. Nguyên đơn mua lại của chủ cũ từ năm 2004 nên nguyên đơn không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 mà áp dụng theo khoản 1. Theo điểm b khoản 1 phần 2 của Công văn 2709 ngày 09/6/2014, Công ty P có trách nhiệm thu tiền của khách hàng. Vì vậy, Chi cục thuế ra thông báo thu tiền sử dụng đất của người mua là trái quy định của pháp luật. Nguyên đơn mua chung cư, không mua nền đất biệt thự nên không được giao đất.

Nguyên đơn đề nghị đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Ban quản lý Khu Nam vào tham gia tố tụng vì trong quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao cho hai cơ quan này thực hiện nhiệm vụ xác định tiền sử dụng đất phải nộp.

Nay nguyên đơn xác định các yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc Công ty TNHH Liên doanh P, nay là Công ty TNHH Phát triển P thực hiện nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất theo Thông báo của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo thủ tục đúng quy định pháp luật để nguyên đơn có đủ cơ sở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn hộ 1 khu phố M, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy một phần Quyết định số 4874 ngày 12/10/2011 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao đất đối với người mua căn hộ chung cư theo Điều 31 và khoản 2 khoản 3 của Luật đất đai năm 2003 và Quyết định số 865 ngày 16/11/1996 của Thủ tướng Chính phủ.

- Yêu cầu hủy các Thông báo nộp tiền sử dụng đất của Chi cục thuế Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu từng phần đối Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 23/5/2007, cụ thể với điều khoản về tiền sử dụng đất tại mục 2 phụ lục 3 Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 23/5/2007 "là khoản thuế khác" ngoài giá bán căn hộ tại phụ lục 2 do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo xã hội và giả tạo nhằm che giấu nghĩa vụ của nhà đầu tư phải nộp tiền thuế sử dụng đất.

- Yêu cầu Tòa án xem xét hành vi lừa đối của bị đơn tại Hợp đồng bán căn hộ ngày 23/5/2007 (Điều 19.3 và trang đầu dòng 15-16) Hợp đồng bán căn hộ không ghi rõ quyết định số 865/TTg và mục 6.1, 6.2 Điều 6 của định số 112/QĐ-UB tại ngày 08/10/2002 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 23/5/2007, ông Trần Hữu Kh có ký kết hợp đồng số H373399-2007/P/CN-2 với Công ty Liên Doanh P, nay là Công ty TNHH Phát triển P để mua căn hộ số 1, Lô 2, khu phố M, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/3/2011, ông Kh nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đối với căn hộ nói trên. Sau khi ông Kh nộp hồ sơ, Công ty đã thực hiện các thủ tục theo quy định và ngày 12/10/2011, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4874/QĐ-UBND về việc giao đất ở đối với căn hộ trên cho ông Kh, bà X. Sau khi có quyết định giao đất và khách hàng ký tờ khai nộp tiền sử dụng đất, ngày 08/12/2011, Chi cục thuế Quận 7 đã ban hành Thông báo thuế số 6838-11/TB-CCT-TBA (Lần 1), thông báo ngày 05/9/2013 (lần 2) về việc nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất đối với căn hộ trên. Ngày 10/9/2013, Công ty P gửi văn bản số 3033/P-CV13 cho ông Kh, bà X về việc mời khách hàng đến nhận thông báo thuế lần 2. Tuy nhiên, đến nay ông Kh, bà X vẫn chưa nhận thông báo thuế.

Công ty P không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với căn hộ trên. Tại Quyết định số 112/2002/QĐ-UB ngày 08/10/2002 của UBND TPHCM về việc quy định cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty Liên doanh P đã quy định UBND Thành phố Hồ Chí Minh sẽ 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. Theo Khoản 1 Điều 34 Luật đất đai năm 2003 và tại điểm a Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất đều đã quy định "*cá nhân, hộ gia đình tổ chức được Nhà nước giao đất phải nộp tiền sử dụng đất*". Hợp đồng mua bán nhà ở số H373399-2007/P/CN-2 ngày 23/5/2007 tại mục khoản 2 Phụ lục 3 quy định "*Trước khi việc xin cấp giấy chứng nhận, 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 từng thời điểm".* Do đó, người có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất là nguyên đơn.

Công ty P đề nghị xem xét về thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy thông báo thuế của Chi cục thuế Quận 7.

Công ty P là tổ chức được quyền kinh doanh nhà nên có quyền ký kết hợp đồng mua bán nhà. Hợp đồng mua bán nhà ngày 23/5/2007 không trái pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu điều khoản về "Tiền sử dụng đất" tại mục 2 phụ lục 3 của hợp đồng mua bán nhà ký kết ngày 23/5/2007.

Công ty P không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy một phần Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 12/10/2011 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Công ty P là doanh nghiệp hoạt động theo Quy chế và phương thức kinh doanh quy định bởi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định số 112/2002 ngày 08/10/2002. Tại Điều 6.1 và 6.2 của Quyết định số 112/2202 ngày 08/10/2002 về ban hành quy định cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty Liên doanh P quy định:

"Điều 6 - Công ty liên doanh có nghĩa vụ:

6.1 Thực hiện thủ tục thuê nhà ở, bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng đất ở, nghĩa vụ tài chính của Công ty Liên doanh theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

6.2 Công ty Liên doanh có trách nhiệm nộp vào ngân sách tiền sử dụng đất do bán nhà, do chuyển nhượng đất có hạ tầng theo quy định tại Điểm 6.1, Điều 6 của bản Quy định này".

Tại Công văn số 2187 ngày 02/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất đối với khu đô thị mới P 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 tại Khu A, khu đô thị mới P đều quy định: "*Căn cứ vào thông báo của Cơ quan thuế, Công ty TNHH Liên doanh 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; số tiền phải nộp được tính tại thời điểm Công ty ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng; giá đất để tính thu tiền sử dụng đất theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành và công bố hàng năm*".

Tại Công văn số 2709 ngày 09/6/2011 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán tại Khu A, khu đô thị mới P quy định:

"1. *Khách hàng đóng tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH Liên doanh P.*

2. Công ty TNHH Liên doanh 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 02/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn cụ thể tại phần II của Công văn này để nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định".

Như vậy, theo quy định của pháp luật thể hiện tại các văn bản nêu trên thì đều khẳng định nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất thuộc về khách hàng, chứ không phải Công ty P.

Ngày 16/11/1996 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 865/TTg về việc cho Công ty Phát triển Công nghiệp T thuê đất để liên doanh với nước ngoài xây dựng phát triển 5 cụm đô thị trong khu đô thị mới B - N, Nam Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có nội dung "Công ty Phát triển Công nghiệp T thuê 6.000.000m^2 đất trong diện tích 8.120.765m^2 để liên doanh với Công ty C (Đài Loan) xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị". Công ty Phát triển Công nghiệp T 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 Hồ Chí Minh ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A-929983 cấp cho

Công ty Liên doanh P với diện tích là 6.000.000m^2. Sau đó, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00101/1A ngày 19/12/2005 và sau đó được thay thế bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00163/1a ngày 05/01/2009 cho Công ty P đối với dự án 2 (cụm nhà chung cư M) cho Công ty. Do đó, Công ty P có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với Khu đất dự án 2 khi triển khai dự án và khi tiến hành ký kết hợp đồng mua bán căn hộ đối với nguyên đơn.

Công ty P xác định tại thời điểm nguyên đơn ký hợp đồng mua bán căn hộ với bị đơn thì nguyên đơn cũng ký cùng lúc với các phụ lục của hợp đồng, nguyên đơn đã đọc kỹ và ký xác nhận từng trang, việc các phụ lục không được ghi trực tiếp vào Điều 3 của hợp đồng mua bán căn hộ là thỏa thuận của các bên, chỉ là kỹ thuật soạn thảo văn bản. Theo đó, người mua căn hộ chung cư phải có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, còn số tiền nộp bao nhiêu tùy thuộc vào quy định của cơ quan thuế. Nguyên đơn chỉ mới đóng tiền mua căn hộ, tiền sử dụng đất và các khoản tiền nêu ở phụ lục 3 thì nguyên đơn chưa thực hiện.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án yêu cầu Công ty P cung cấp các tài liệu, bao gồm: Phiếu đặt cọc ngày 23/5/2007 số 0020703, Biên nhận hồ sơ tháng 4/2007, Hợp đồng mua bán giữa Công ty P và chủ cũ ngày 28/9/2004, cho rằng các văn bản nêu trên không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án, nên Công ty P không cung cấp.

Người đại diện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện N trình bày:

Ngày 12/10/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định giao đất số 4874/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 Liên doanh P tại khu A – Khu đô thị mới Nam thành phố.

Tại Điều 1 có nêu:

…"*Chấp thuận thu hồi 4.315,6m^2 (bốn nghìn ba trăm mười lăm phẩy sáu mét vuông) đất của Công ty TNHH một thành viên Phát triển Công nghiệp T trong tổng số 600 ha đất thuê để góp vốn trong Công ty Liên doanh P, đồng thời giao quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài cho 62 (sáu mươi hai) hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty Liên doanh P (theo danh sách đính kèm)"…*

Điều 2 khoản 3 Quyết định trên có nêu: …*"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"…*

Theo danh sách thứ tự 38 của Ủy ban nhân dân Thành phố (ban hành kèm theo Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 12/10/2011) thì Ủy ban nhân dân Thành phố giao diện tích đất ở 49.58m^2 thuộc một phần thửa 14 tờ bản đồ số 65 phường T, Quận 7 (theo tài liệu năm 2003) căn hộ 1, lô 2 cho ông Trần Hữu Kh, bà Lê Thị Mỹ X.

Căn cứ khoản 1a Điều 2 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 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 quy định nêu trên và quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 4874/QĐ-UBND về việc giao đất cho ông Trần Hữu Kh, bà Lê Thị Mỹ X thì đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất đối với một phần thửa 14 tờ bản đồ 65 phường T, Quận 7 (tài liệu năm 2003) là ông Trần Hữu Kh, bà Lê Thị Mỹ X. Vì thế ngày 08/12/2011 Chi cục thuế Quận 7 đã ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6838-11/TB-CCT-TBA cho ông Trần Hữu Kh, bà Lê Thị Mỹ X với số tiền phải nộp là 147.609.100 đồng. Nhưng ông Trần Hữu Kh, bà Lê Thị Mỹ X chưa nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước.

Thông báo số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 08/12/2011, Chi cục thuế Quận 7 gửi cho là ông Trần Hữu Kh, bà Lê Thị Mỹ X thông qua Công ty P, về việc giao nhận thông báo này thì chi cục thuế có cơ chế riêng.

Căn cứ công văn 482/TTg-KTN ngày 02/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc vướng mắc khi thực hiện thu tiền sử dụng đất tại Khu đô thị mới P; Căn cứ công văn 1681/UBND-ĐTMT ngày 12/4/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về xử lý vướng mắc khi thực hiện thu tiền sử dụng đất tại Khu đô thị mới P, Quận 7; Căn cứ công văn 3552/CT-QLĐ ngày 19/6/2013 của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc thu tiền sử dụng đất tại Khu A Khu đô thị mới P:

..."Đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân Chi cục Thuế Quận 7 đã Thông báo thu nhưng sau ngày 09/3/2012 chưa thực hiện nộp tiền thì Chi cục Thuế Quận 7 căn cứ Bảng giá đất năm 2013 Ủy ban nhân dân thành phố ban hành để tính ra thông báo thu theo quy định"...

Chi cục Thuế đã phát hành thông báo nộp tiền sử dụng đất lần 2 số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 05/9/2013 (thay thế cho thông báo ngày 8/12/2011) cho ông Trần Hữu Kh, bà Lê Thị Mỹ X với số tiền sử dụng đất phải nộp là 489.711.100 đồng.

Ngày 22/4/2015, Chi cục Thuế có phát hành thư mời số 664/GM-CCT-TB mời ông Trần Hữu Kh lên làm việc về vấn đề còn nợ thuế. Ông Kh đã đến làm việc vào ngày 24/8/2015, Chi cục Thuế đã đề nghị ông Kh sớm hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế.

Ngày 05/10/2015, ông Trần Hữu Kh nộp Đơn khiếu nại đề nghị Chi cục thuế cho ông nộp tiền theo thông báo số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 08/12/2011. Chi cục thuế đã có văn bản số 3988/CCT-TB ngày 27/10/2015 trả lời cho ông Kh.

Đến ngày 04/8/2017, ông Trần Hữu Kh tiếp tục nộp đơn đề nghị trích lục hồ sơ của căn hộ 1, lô 2, phường T, Quận 7. Căn cứ biên bản làm việc ngày 07/8/2017 giữa Chi cục thuế Quận 7 và ông Trần Hữu Kh, Chi cục thuế đã cung cấp đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH MTV Phát triển

Công nghiệp T (I) trình bày:

Ngày 23/3/1993, Công ty Phát triển Công nghiệp T (tiền thân của Công ty I và Công ty C (sau này đổi tên thành P 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 N - B dài 17,8 km (sau này là đường Nguyễn Văn Linh) và 5 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 I 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 Phát triển Công nghiệp T thuê đất để liên doanh với nước ngoài xây dựng phát triển 5 cụm đô thị trong Khu đô thị mới B - N, Nam Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Điều 1 Quyết định ghi nội dung: "*Thu hồi 8.120.765m^2 đất… và cho Công ty Phát triển Công nghiệp T thuê 6.000.000m^2 đất trong diện tích đất trên để liên doanh với Công ty Central Trading & Development Cooperation (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 I và Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh đã ký Hợp đồng thuê đất số 2088/HĐ-TĐ về việc Công ty I thuê 600 ha đất thuộc các xã T2, T, P thuộc huyện N cũ, các xã B1, P1, A thuộc huyện B và Phường 22, Quận 8, 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 I tại Công ty P là do Nhà nước cho thuê đất. Cho đến thời điểm hiện nay, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ góp vốn theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng liên doanh năm 1993 được sửa đổi, bổ sung bởi Phụ lục hợp đồng năm 2016. Việc kinh doanh 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 TNHH Phát triển P chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/5/1997, Công ty I và Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh đã ký Hợp đồng thuê đất số 2088/HĐ-TĐ về việc Công ty I thuê 600 ha đất thuộc các xã T2, T, P thuộc huyện N cũ, các xã B1, P1, A thuộc huyện B và Phường 22, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để liên doanh với nước ngoài xây dựng cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị (Hợp đồng thuê đất). Tại hợp đồng ghi nhận phương thức thanh toán như sau: "*Công ty Phát triển Công nghiệp T có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài chính để nhận nợ…*".

Ngày 23/7/1998, các cơ quan Nhà nước (Sở Tài chính, Địa Chính, Cục Thuế, Cục Quản lý vốn và tài sản Nhà nước tại doanh nghiệp, Ban vật giá) và Công ty I đã ký Hợp đồng giao nhận nợ giá trị quyền sử dụng đất để góp vốn liên doanh với số tiền nhận nợ là 18.000.000 USD, là giá trị quyền sử dụng đất 600 ha đất đã thuê để liên doanh với nước ngoài.

Ngày 25/5/2001, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 35/2001/TT-BTC về việc hướng dẫn nộp tiền thuê đất góp vốn vào liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trong nước. Theo đó quy định tài khoản 2.1, Điều 2, Mục II, Phần II như sau: "*Doanh nghiệp Nhà nước được Nhà nước cho thuê đất, được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất (tiền thuê đất) góp vốn liên doanh với nước ngoài, thì số tiền thuê đất góp vốn liên doanh là phần vốn của Nhà nước đầu tư cho doanh nghiệp và doanh nghiệp phải nộp tiền thu về sử dụng vốn Ngân sách Nhà nước được tính từ thời điểm sử dụng tiền thuê đất góp vốn liên doanh*".

Thực hiện quy định mới, ngày 07/11/2001, các cơ quan Nhà nước (Sở Tài Chính, Sở Địa Chính, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh) và 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, tại khoản 7 Phần III Biên bản ghi nhận: "*Công ty Phát triển Công nghiệp T (Doanh nghiệp có đất góp vốn liên doanh) có trách nhiệm hạch toán đầy đủ giá trị quyền sử dụng đất trên sổ sách kế toán và thực hiện nghĩa vụ nộp thu về sử dụng vốn ngân sách Nhà nước theo quy định hiện hành*".

Đến ngày 27/3/2002, Bộ Tài chính lại tiếp tục ban hành Thông tư số 30/2002/TT-BTC hướng dẫn tạm thời sử dụng khoản tiền sử dụng vốn Nhà nước tại doanh nghiệp. Trong đó, khoản 2 Phần I quy định: "*Từ ngày 01/01/2002, Nhà nước không thu vào Ngân sách khoản tiền sử dụng vốn Nhà nước có tại doanh nghiệp*…".

Ngày 17/02/2003, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty I có biên bản làm việc số 40/CT-TN để xác định số thu sử dụng vốn phải nộp cho phần vốn Ngân sách Nhà nước giao cho Công ty I. Theo đó, Biên bản xác định, số tiền sử dụng vốn cho phần vốn Ngân sách Nhà nước mà Công ty I còn phải nộp, Công ty I đã hoàn tất nộp vào Ngân sách Nhà nước số tiền này.

Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất góp vốn vào liên doanh theo quy định pháp luật là phần vốn Nhà nước đầu tư tại Công ty I. Công ty I đã thực hiện xong các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật liên quan đến quyền sử dụng 600 ha đất góp vào liên doanh.

Phía Công ty T xác định đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính với Nhà nước được thể hiện tại biên bản xác định vốn Ngân sách Nhà nước bằng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1137/2023/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- 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 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 UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu Kh và bà Lê Thị Mỹ X về việc yêu cầu hủy một phần Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 12/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc 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; 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 căn hộ số H373399-2007/P/CN-2 ngày 23/5/2007, đối với căn hộ số 1, lô 2, khu phố M, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là Công ty Liên doanh P (nay là Công ty TNHH Phát triển P) với bên mua là ông Trần Hữu Kh - bà Lê Thị Mỹ X; yêu cầu Công ty TNHH Phát triển P thực hiện nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất theo Thông báo của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo thủ tục đúng quy định pháp luật để nguyên đơn có đủ cơ sở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn hộ số 1, lô 2 khu phố M, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 08/12/2011 của Chi cục thuế Quận 7; yêu cầu 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 bà Trần Thị Anh Ph và Trần Thị Hoàng O ngày 28/9/2004.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu Kh - bà Lê Thị Mỹ X về việc hủy Thông báo số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 05/9/2013 của Chi cục thuế Quận 7 và các Thông báo về tiền thuế nợ ngân sách Nhà nước số 1202/TB-CCT-TB ngày 14/4/2014 của Chi cục thuế Quận 7 (thông báo tiền thuế là 493.696.900 đồng, trong đó tiền sử dụng đất là 489.711.100 đồng), Thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp số 5573/TB-CCT-TB của Chi cục thuế Quận 7 ngày 09/5/2017 là 812.822.576 đồng trong đó tiền sử dụng đất là 489.711.100 đồng, tiền nộp chậm là 319.125.676 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thuế khu vực Quận 7 - N có đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm về việc hủy Thông báo số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 05/9/2013 của Chi cục thuế Quận 7 và các thông báo khác có liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thuế khu vực Quận 7 - N trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông Trần Hữu Kh đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Chi cục thuế khu vực Quận 7 - N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Phát triển P đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Chi cục thuế khu vực Quận 7 - N; sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu Kh yêu cầu hủy thông báo nộp tiền sử dụng đất, thông báo tiền nợ thuế và tiền chậm nộp của Chi cục thuế Quận 7.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của Chi cục thuế khu vực Quận 7 - N làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với nội dung đề nghị hủy một phần Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 12/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; 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 căn hộ số H373399-2007/P/CN-2 ngày 23/5/2007; hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 08/12/2011 của Chi cục thuế Quận 7; đề nghị áp giá trị tiền sử dụng đất theo hợp đồng do Công ty P bán cho bà Trần Thị Anh Ph, bà Trần Thị Hoàng O ngày 28/9/2004: Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự trong vụ án không kháng cáo; Viện kiểm sát có thẩm quyền không kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy Thông báo số 6838-11/TB-CCT-TBA, 1202/TB-CCT-TB, 5573/TB-CCT-TB của Chi cục thuế Quận 7:

Trong vụ án này, người được xác định có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với dự án Khu đô thị mới P là khách hàng, tức ông Trần Hữu Kh, bà Lê Thị Mỹ X. Quá trình giải quyết vụ án (bao gồm giai đoạn sau khi xét xử sơ thẩm), ông Kh, bà X thống nhất nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 08/12/2011 của Chi cục thuế Quận 7; không đồng ý nộp tiền phạt do nợ thuế. Toà án cấp sơ thẩm cho rằng Chi cục thuế Quận 7 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ cho thấy đã thực hiện việc giao trực tiếp Thông báo thuế số 6838-11/TB-CCT-TBA cho ông Kh bà X nên chấp nhận yêu cầu của ông Kh, bà X; hủy Thông báo thuế số 6838-11/TB-CCT-TBA và các thông báo liên quan.

Xét thấy, ngày 08/12/2011, Chi cục thuế Quận 7 phát hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 08/12/2011 cho ông Kh, bà X

thông qua Công ty P. Người đại diện Công ty P xác định Chi cục thuế Quận 7 có giao cho Công ty Thông báo số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 08/12/2011 để giao cho ông Kh; nhân viên của Công ty có mời ông Kh lên nhận và thông báo qua điện thoại cho ông Kh số tiền sử dụng đất ông Kh, bà X phải nộp nhưng ông Kh không lên nhận. Vì vậy, Công ty P đã chuyển phát nhanh các thông báo trên cho ông Kh, bà X thông qua dịch vụ bưu chính; chứng minh bằng các phiếu báo phát đã nộp trong quá trình xét xử sơ thẩm.

Theo trình bày của ông Trần Hữu Kh trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì ông Kh, bà X đã được nhân viên Công ty P thông báo về việc nộp tiền sử dụng đất nhưng thời điểm đó ông bà không có tiền nên không ký nhận thông báo thuế.

Sau đó, Chi cục Thuế đã phát hành thông báo nộp tiền sử dụng đất lần 2 số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 05/9/2013 (thay thế cho thông báo ngày 08/12/2011) cho ông Trần Hữu Kh, bà Lê Thị Mỹ X với số tiền sử dụng đất phải nộp là 489.711.100 đồng. Ngày 14/4/2014, Chi cục Thuế Quận 7 phát hành Thông báo về tiền thuế nợ ngân sách Nhà nước số 1202/TB-CCT-TB đối với ông Kh, bà X. Các văn bản này đều được Công ty P thông báo cho ông Kh, bà X nhưng ông Kh, bà X không thực hiện vì cho rằng không có tiền; thực tế cũng không đồng ý nộp mà tranh chấp nghĩa vụ nộp thuộc về Công ty P. Ngày 22/4/2015, Chi cục Thuế phát hành thư mời số 664/GM-CCT-TB mời ông Trần Hữu Kh lên làm việc về vấn đề còn nợ thuế. Ông Kh đã đến làm việc vào ngày 24/8/2015, Chi cục Thuế đã đề nghị ông Kh sớm hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế. Tuy nhiên, sau đó, ngày 05/10/2015, ông Trần Hữu Kh nộp đơn khiếu nại đề nghị Chi cục thuế cho ông nộp tiền theo Thông báo số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 08/12/2011.

Xét thấy, ông Kh, bà X đã được thông báo về nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất nhưng không thực hiện đúng thời hạn đã được thông báo. Cơ quan thuế yêu cầu ông Kh, bà X nộp thuế tiền sử dụng đất và tiền phạt chậm nộp tính từ ngày 05/9/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với hướng dẫn tại Công văn 3552/CT-QLĐ ngày 19/6/2013 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu tiền sử dụng đất tại Khu A Khu đô thị mới P.

Toà án cấp sơ thẩm cho rằng Chi cục thuế Quận 7 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ cho thấy Chi cục thuế Quận 7 đã thực hiện việc giao Thông báo thuế số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 05/9/2013 cho ông Kh bà X; từ đó chấp nhận yêu cầu của ông Kh, hủy Thông báo thuế số 6838-11/TB-CCT-TBA và các thông báo có liên quan là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện N có căn cứ chấp nhận; cần sửa một phần bản án sơ thẩm liên quan đến việc giải quyết các quyết định cá biệt.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hữu Kh phải chịu. Công ty TNHH Phát triển P; Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện N không phải chịu.

[4] Do kháng cáo được chấp nhận nên Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1137/2023/DS-ST ngày 06/7/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- 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 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 UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu Kh và bà Lê Thị Mỹ X về việc:

- Yêu cầu hủy một phần Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 12/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc 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; 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 căn hộ số H373399-2007/P/CN-2 ngày 23/5/2007, đối với căn hộ số 1, lô 2, khu phố M, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là Công ty Liên doanh P (nay là Công ty TNHH Phát triển P) với bên mua là ông Trần Hữu Kh - bà Lê Thị Mỹ X; yêu cầu Công ty TNHH Phát triển P thực hiện nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất theo Thông báo của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo thủ tục đúng quy định pháp luật để nguyên đơn có đủ cơ sở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn hộ số 1, lô 2 khu phố M, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6838-11/TB-CCT-TBA ngày 08/12/2011 của Chi cục thuế Quận 7; yêu cầu 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 bà Trần Thị Anh Ph và Trần Thị Hoàng O ngày 28/9/2004.

- Yêu cầu hủy Thông báo về tiền thuế nợ ngân sách Nhà nước số 1202/TB-CCT-TB ngày 14/4/2014 của Chi cục thuế Quận 7 (thông báo tiền thuế là 493.696.900 đồng, trong đó tiền sử dụng đất là 489.711.100 đồng), Thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp số 5573/TB-CCT-TB của Chi cục thuế

Quận 7 ngày 09/5/2017 là 812.822.576 đồng trong đó tiền sử dụng đất là 489.711.100 đồng, tiền nộp chậm là 319.125.676 đồng.

2/. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Hữu Kh và bà Lê Thị Mỹ X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0024506 ngày 27/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Kh, bà X đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty TNHH Phát triển P; Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện N không phải chịu.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện N 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002049 ngày 12/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 7, TP.HCM;
- Đương sự (6);
- Lưu VP(3), HS(2) 17B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy