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**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 38/2023/DS-GĐT
Ngày: 08/3/2023
V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng.

Bà Huỳnh Thanh Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

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

Ngày 08 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về: *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"* giữa:

1. *Nguyên đơn:* Chùa A G.

Địa chỉ trụ sở: Số 66 TTT, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông M - Trưởng ban Quản trị Chùa A G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hiếu Hòa T1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 22/37/15 Đường số 1, phường HBP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Văn C1- Luật sư của Văn phòng Luật sư CL, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V.

Địa chỉ trụ sở: Tầng 12A, Tòa nhà PetroVietNam, Số 1-5 LD, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đại D1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 14, Ngõ 16, phố ĐC, phường ĐC, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Quỳnh C2, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 14, Ngõ 16, phố ĐC, phường ĐC, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Đinh Anh T2 - Luật sư của Công ty Luật Hợp danh TQ, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; Luật sư Nguyễn Thành D2 - Luật sư của Công ty Luật TNHH Pháp L V, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ trụ sở: Số 25/5 HV, Phường 4, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H1 - Chuyên viên, Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Phạm Thành H2, sinh năm 1964;

3.3. Bà Hoàng Thị Thu Q;

Cùng địa chỉ: A1603 Chung cư B, số 312 NTH, Phường 5, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Lê Văn A, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số 53 Đường 20, phường BA, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hiếu Hòa T1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 22/37/15 Đường số 1, phường HBP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Chùa A G có người đại diện là ông Nguyễn Hiếu Hòa T1 trình bày:

Tháng 01/2009, nguyên đơn là Chùa A G (sau đây viết tắt là Chùa AG) và bị đơn là Công ty TNHH A V (sau đây viết tắt là Công ty AV) có ký hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất đối với khu đất tại số 122 đường P, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 000784, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐND ngày 05 và 08/01/2009 (sau đây gọi là hợp đồng công chứng số 000784). Sau khi ký hợp đồng, bị đơn không thực hiện việc nộp tiền đặt cọc và thực hiện các điều khoản trong hợp đồng như không chuyển cho nguyên đơn số tiền 1.200.000 USD như thỏa thuận, từ đó nguyên đơn chưa giao mặt bằng thuê.

Do hợp đồng đã ký có nhiều sai sót nghiêm trọng có thể dẫn đến vô hiệu nên nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn ký lại hợp đồng để phù hợp với quy định pháp luật nhưng bị đơn không có thiện chí giải quyết. Nguyên đơn trình bày hợp đồng hai bên đã ký kết có nhiều sai sót như:

+ Theo khoản 2 Điều 117 Luật Đất đai năm 2003 quy định: *"Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất"*. Theo Điều 15 Luật Đất đai quy định: hành vi sử dụng đất không đúng mục đích là hành vi bị Nhà nước nghiêm cấm. Điều 107 Luật Đất đai quy định nghĩa vụ chung của người sử dụng đất của cơ sở tôn giáo là sử dụng đất đúng mục đích.

+ Tại thời điểm ký hợp đồng, nguyên đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 122 đường P, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh mà theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 91 Luật Nhà ở, điều kiện trong giao dịch cho thuê nhà ở là phải có Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật.

+ Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 35 của Luật Công chứng thì người yêu cầu công chứng phải nộp hồ sơ yêu cầu công chứng, trong đó bao gồm bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, trong trường hợp hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng, nguyên đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 122 đường P, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng nêu trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 3A 489898, số vào sổ CT00077 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/02/2010.

+ Nguyên đơn chịu trách nhiệm hoàn trả cho bị đơn những khoản tiền đã nhận gồm: 500.000.000 đồng bị đơn chuyển khoản vào tài khoản của ông M tại Ngân hàng TMCP Á Châu ngày 01/02/2016; 500.000 USD theo Biên nhận ngày 16/10/2008; 100.000 USD theo Văn bản ngày 24/10/2008; 10.000 USD theo Biên nhận ngày 31/01/2013; 9.000 USD theo Phụ lục về tạm ứng tiền theo hợp đồng ngày 13/10/2014; 100.000.000 đồng theo Văn bản ngày 13/11/2014.

+ Nguyên đơn chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà Hoàng Thị Thu Q khoản tiền đã nhận gồm: 500.000.000 đồng theo Phiếu chi ngày 02/02/2008; 200.000 USD theo Văn bản ngày 05/12/2008.

Đối với số tiền 6.500.000.000 đồng nộp vào 03 sổ tiết kiệm của Ngân hàng TMCP Á Châu là tiền riêng của ông M, không liên quan gì đến số tiền của ông Phạm Thành H2.

2. Bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V trình bày:

Bị đơn xác nhận và thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc hai bên có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, được Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 000784. Trước thời điểm ký hợp đồng, Phòng Công chứng Số 4 đã có văn bản hỏi Bộ Tư pháp và Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh về việc chứng thực hợp đồng nêu trên và được trả lời như sau: *"Việc nguyên đơn cho thuê nhà đất không trái với quy định của pháp luật hiện hành, cho phép Phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh công chứng hợp đồng trên"*. Đồng thời, Công chứng viên đã được các bên trong hợp đồng xuất trình 02 văn bản quan trọng là Công văn số 322/TCQLĐĐ-CSPC ngày 16/12/2008 và Công văn số 370/TCQLĐĐ-CSPC ngày 22/12/2008 của Tổng Cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường với nội dung: Nguyên đơn cho bị đơn thuê nhà đất như nội dung hợp đồng là hoàn toàn phù hợp với quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Theo Điều 2 của hợp đồng, sau khi hợp đồng được công chứng, bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê đất trong 10 năm là 19.200.000.000 đồng tương đương 1.200.000 USD, việc giao nhận tiền đồng thời với việc giao nhận mặt bằng 1.232m^2 đất, trong đó có 300m^2 nhà đất tại số 122 đường P. Tuy nhiên, mặc dù bị đơn hối thúc, tự nguyện hỗ trợ 100.000.000 đồng để nguyên đơn sớm bàn giao mặt bằng nhưng nguyên đơn vẫn chưa bàn giao. Bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hợp đồng đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao mặt bằng cho bị đơn vì:

+ Nguyên đơn cho rằng hợp đồng có thể bị vô hiệu và phải ký lại nhưng nguyên đơn vẫn liên tục yêu cầu bị đơn phải tạm ứng tiền, lý do thực sự nguyên đơn không bàn giao mặt bằng là vì nguyên đơn đã tìm được đối tác mới. Bị đơn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 3A 489898, số vào sổ CT 00077 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Chùa A G ngày 11/02/2010.

+ Trước khi ký hợp đồng với bị đơn, nguyên đơn đã cho bà Trần Thị Thanh B thuê một phần mặt bằng tại số 122 đường P và được Ủy ban nhân dân

Quận M đồng ý bằng Công văn số 1452/CV-UB ngày 17/11/1998, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý bằng Công văn số 458/UB-PC ngày 30/01/2004. Ngay sau khi hợp đồng này hết hạn, bị đơn thuê lại phần đất này. Công văn phúc đáp của Bộ Tài nguyên và Môi trường khẳng định nguyên đơn đủ điều kiện cho thuê nhà đất. Bị đơn thuê là để phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh nên nguyên đơn cho rằng đây là nhà ở, hợp đồng vi phạm Điều 91 Luật Nhà ở là không đúng.

+ Việc công chứng hợp đồng tại Phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng, bị đơn đã nhiều lần thanh toán tiền cho nguyên đơn số tiên thuê, cụ thể: Ngày 16/10/2008, bị đơn đặt cọc 500.000 USD cho ông M; Ngày 24/10/2008, bị đơn trả 100.000.000 đồng cho ông M; Ngày 04/12/2008, bị đơn trả 280.000 USD cho ông Phạm Thành H2 để đưa ông M; Ngày 25/6/2009, bị đơn trả 13.000 USD cho ông Phạm Thành H2 để đưa ông M; Ngày 10/7/2009, bị đơn trả 7.000 USD cho ông Phạm Thành H2 để đưa ông M; Ngày 09/10/2010, ông Nguyễn Thụy L (Phó Giám đốc Cty TNHH A V) chuyển khoản cho ông Phạm Thành H2 923.950.000 đồng; Ngày 22/10/2010, ông Nguyễn Thụy L (Phó Giám đốc Cty TNHH A V) chuyển khoản cho ông Phạm Thành H2 8.707.500.000 đồng; Ngày 09/01/2014, bị đơn trả 200.000.000 đồng cho ông M; Ngày 13/10/2014, bị đơn trả 9.000 USD cho ông M; Ngày 21/01/2015, ông Nguyễn Quốc H (đại diện Công ty AV) trả cho ông M 150.000 USD; Ngày 31/01/2015, bị đơn chuyển khoản 500.000.000 đồng cho ông M. Tổng cộng các khoản tiền gồm: 500.000 USD đặt cọc hợp đồng, thanh toán hợp đồng 559.000 USD và 10.331.450.000 đồng. Bị đơn yêu cầu ông M đã nhận của bị đơn số tiền trên thì phải tiếp tục thực hiện hợp đồng với bị đơn.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn có yêu cầu phản tố trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng trên vô hiệu thì yêu cầu nguyên đơn thanh toán các khoản sau: 500.000 USD tiền đặt cọc và tiền phạt cọc, tổng cộng là 1.000.000 USD tương đương 22.400.000.000 đồng; 1.400.000 USD tương đương 32.200.000.000 đồng mà nguyên đơn đã nhận trực tiếp của bị đơn và tiền lãi theo lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam 12%/năm tạm tính đến ngày 30/9/2018, tổng gốc và lãi là 48.180.383.000 đồng; 36.000.000.000 đồng tiền thực hiện toàn bộ thủ tục pháp lý để chuẩn bị đầu tư dự án tại số 122 đường P theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 26072009 HDDVTV ngày 27/7/2009; bồi thường 220.000.000.000 đồng tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng vốn góp tại Công ty AV ngày 02/8/2016 cho ông Phùng Lam S; 4.500.000 USD quy đổi tại thời điểm hiện tại là 103.500.000.000 đồng mà bị đơn đã trả cho bà Đặng Thị Minh T để mua lại quyền thực hiện hợp đồng thuê

nhà và quyền sử dụng đất của nguyên đơn tại Số 122 đường P; 400.000 USD quy đổi tại thời điểm hiện tại là 9.200.000.000 đồng tiền môi giới mà bị đơn đã trả cho ông Phạm Thành H2. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố nêu trên.

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

3.1. Phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 05/01/2009, Phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, hồ sơ xuất trình gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng do bà Đặng Thị Minh T lập; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của bị đơn; Biên bản họp hội đồng thành viên số 11-08/BB HĐTV ngày 22/11/2008 của bị đơn; Chứng minh nhân dân của bà T; Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giao và cho phép cộng đồng tín đồ A G tại Thành phố Hồ Chí Minh sử dụng ngôi đền số 66 đường TTT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 493/TG-HC ngày 21/6/2004 của Ban Tôn giáo; Biên bản họp Ban Quản trị ngày 14/10/2008 của nguyên đơn; Hộ chiếu của ông M; Công văn số 12/BTNMT-ĐĐ ngày 02/01/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 039/BQTCAG ngày 08/12/2008 của nguyên đơn; Văn bản số 332/TCQLĐĐ-CSPC ngày 16/12/2008 và số 370/TCQLĐĐ-CSPC ngày 22/12/2008 của Tổng Cục Quản lý đất đai; Trích sao điền thổ số 2540/TS-TTĐK-KT ngày 10/11/2008; Sao lục họa đồ; Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 24/3/2006; Văn bản số 352/CC4 ngày 17/12/2008 của Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 46/BTP-HCTP ngày 07/01/2009 của Bộ Tư pháp; Quyết định phúc thẩm số 98/DS-PT ngày 31/8/1998 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 1452/CV-UB ngày 17/11/1998 của Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào nội dung các giấy tờ xuất trình nêu trên, Phòng Công chứng Số 4 chứng nhận Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất tại Số 122 đường P, số công chứng 000784, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05 và 08/01/2009. Tại thời điểm công chứng viên chứng nhận hợp đồng nêu trên, nhà, đất tại số 122 đường P không bị ngăn chặn bởi bất kỳ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào, các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự, mục đích nội dung của hợp đồng không trái quy định của pháp luật. Vì vậy, Phòng Công chứng Số 4 đề nghị Tòa án xét xử theo đúng quy định pháp luật.

3.2. Ông Phạm Thành H2 trình bày:

Ông là người đầu tiên thuê nhà đất tại số 122 đường P. Khoảng năm 2008, Công ty AV liên hệ ông để gặp ông M (tên tiếng Việt là ông Hai Ngọc) thuê lại nhà đất trên. Ông M có nhận của vợ ông là bà Hoàng Thị Thu Q 500.000.000

đồng vào ngày 02/02/2008 và 200.000 USD vào ngày 05/12/2008. Ông H2 có nhận của Công ty AV số tiền 280.000 USD vào ngày 04/02/2008, nhận của của bà T (giám đốc của Công ty AV lúc bấy giờ) số tiền 13.000 USD vào ngày 25/6/2009 và 100.000.000 đồng vào ngày 10/7/2009. Toàn bộ ba khoản tiền này ông đã giao lại cho ông M, nhưng ông M không chịu ký nhận khi nhận tiền. Ông M chỉ có ký nhận số tiền 200.000 USD do bà Q đưa vào ngày 05/12/2008. Ngày 22/02/2010, Công ty AV thông qua người tên L chuyển khoản cho ông H2 số tiền 8.707.500.000 đồng để chuyển cho ông M. Sau đó, ngày 23/02/2010, ông H2 rút tiền mặt 6.500.000.000 đồng, cùng ngày ông H2 chở ông M đến Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng để ông M tự gửi 6.500.000.000 đồng vào tài khoản của ông M. Số tiền còn lại 2.207.500.000 đồng, ông H2 giữ lại để trừ vào số tiền ông M còn nợ. Ngày 09/02/2010, Công ty AV thông qua người tên L chuyển khoản cho ông H2 số tiền 923.950.000 đồng để giao cho ông M. Số tiền này ông cũng đã giao cho ông M nhưng ông M không chịu ký nhận khi nhận tiền. Tổng cộng ông H2 đã nhận từ Công ty AV số tiền 9.731.450.000 đồng và 293.000 USD, ông H2 đã đưa lại toàn bộ số tiền cho ông M (bao gồm khoản tiền 2.207.500.000 đồng, ông và ông M cấn trừ nợ). Mặc dù, ông M không ký nhận nhưng sau mỗi lần giao tiền, ông, ông M và phía Công ty AV đều gặp nhau và xác nhận đã nhận tiền. Ông yêu cầu ông M đã nhận tiền của bị đơn thì phải tiếp tục thực hiện hợp đồng với bị đơn.

3.3. Bà Hoàng Thị Thu Q trình bày:

Bà có đưa cho ông M 500.000.000 đồng theo phiếu chi ngày 02/02/2008; 200.000 USD vào ngày 05/12/2008. Toàn bộ số tiền này bà chỉ chuyển giùm cho chồng bà là ông Phạm Thành H2 cho ông M. Bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3.4. Ông Lê Văn A (là chủ hộ kinh doanh) trình bày:

Năm 1998, ông A và nguyên đơn có thỏa thuận nguyên đơn cho ông A mượn một phần đất để làm nơi sửa chữa đồ gỗ, không có ký hợp đồng, hàng tháng ông A chỉ cúng dường và khi nào nguyên đơn có nhu cầu lấy lại mặt bằng thì trong vòng 30 ngày, ông A sẽ giao trả mặt bằng. Hiện nay, ông A đã giao trả mặt bằng và di dời toàn bộ đồ đạc ra khỏi khu đất, không còn liên quan đến khu đất nên không có ý kiến đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 243/2020/DS-ST ngày 22/9/2020, Tòa án nhân dân Quận M quyết định (tóm tắt):

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chùa A G (Chùa AG).*

Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất tại số 122 đường P, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng Công chứng số 4

Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 000784, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05 và 08/01/2009 là hợp đồng vô hiệu.

Buộc Chùa AG thanh toán cho Công ty AV: 500.000.000 đồng mà Công ty AV đã chuyển vào tài khoản của ông M theo Ủy nhiệm chi số 010216.H377.0048 ngày 01/02/2016 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Thành Công, Hà Nội và theo Bảng kê giao dịch ngày 07/4/2017 của Ngân hàng TMCP Á Châu; 500.000 USD (tương đương 11.635.000.000 đồng) theo Biên nhận ngày 16/10/2008; 100.000 USD (tương đương 2.327.000.000 đồng) theo Văn bản ngày 24/10/2008; 10.000 USD (tương đương 232.700.000 đồng) theo Biên nhận ngày 31/01/2013; 9.000 USD (tương đương 209.430.000 đồng) theo Phụ lục về tạm ứng tiền theo hợp đồng ngày 13/10/2014; 100.000.000 đồng theo Văn bản ngày 13/11/2014; 200.000.000 đồng theo Biên bản giao nhận tiền thuê mặt bằng ngày 16/01/2014. Tổng cộng là 15.204.130.000 đồng.

Buộc Chùa AG thanh toán cho ông Phạm Thành H2 số tiền 500.000.000 đồng theo Phiếu chi ngày 02/02/2008 và 200.000 USD tương đương 4.654.000.000 đồng theo Văn bản ngày 05/12/2008. Tổng cộng là 5.154.000.000 đồng.

Buộc Công ty AV trả cho Chùa AG bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 3A 489898, số vào sổ CT00077 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/02/2010. Trường hợp Công ty TNHH A V không trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho Chùa AG thì Chùa AG được chủ động liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của Công ty AV về việc yêu cầu Chùa AG thanh toán: 1.000.000 USD tiền đặt cọc và tiền phạt cọc; 1.400.000 USD mà Chùa AG đã nhận trực tiếp của Công ty AV và tiền lãi theo lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam 12%/năm; 36.000.000.000 đồng theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 26072009 HDDVTV ngày 27/7/2009; 220.000.000.000 đồng bồi thường tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng vốn góp tại Công ty AV ngày 02/8/2016 cho ông Phùng Lam S (chưa bao gồm chi phí phát sinh việc chuẩn bị đầu tư của ông Phùng Lam S); 4.500.000 USD mà Công ty AV đã trả cho bà Đặng Thị Minh T để mua lại quyền thực hiện hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất của Chùa A G (Chùa AG); 400.000 USD tiền môi giới mà Công ty AV đã trả cho ông Phạm Thành H2.

Ngày 02/10/2020, Công ty AV; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 490/2021/DS-PT ngày 11/5/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Công ty AV.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 243/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí và hiệu lực thi hành của bản án.

Ngày 29/10/2021, Công ty AV có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 02/2023/KN-DS ngày 10/01/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 490/2021/DS-PT ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 243/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, vì cho rằng: hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất tại số 122 đường P (hợp đồng công chứng số 000784 tại Văn phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh) giữa Chùa AG và Công ty AV đã vi phạm quy định của pháp luật về đất đai, và nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Diện tích đất 3.274,9m^2 thuộc thửa số 56, tờ bản đồ 39 tọa lạc tại số 66 TTT và số 122 P, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của Chùa AG sử dụng từ trước năm 1975, do Cộng đồng người Chettys đứng bộ. Ngày 19/6/1978, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 134/QĐ-UB thành lập Ban tiếp nhận nhà cửa và tài sản của chùa

Natukhotae tại Số 66 đường TTT, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Tại Công văn số 1234/NC, ngày 02/12/1992 của Văn phòng Chính phủ nêu: *"đồng ý cho phép Cộng đồng người Chattiar (Ấn Độ) được mở lại ngôi đền thờ của họ ở số 66 đường TTT để phục vụ mục đích tín ngưỡng; giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện việc trao trả ngôi đền này cho cộng đồng người Chattiar và quản lý theo quy định"*. Thực hiện tinh thần chỉ đạo của Văn phòng Chính phủ, ngày 13/01/1993 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 87/QĐ-UB giao và cho phép cộng đồng tín đồ A G sử dụng ngôi đền tại số 66 đường TTT. Như vậy, nội dung của Công văn 1234/NC và Quyết định 87/QĐ-UB là giao trả lại tài sản cho chủ cũ là Chùa AG chứ không phải là quyết định giao đất cho cơ sở tôn giáo, không thu tiền sử dụng đất.

[3]. Ngày 25/01/2010, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định 403/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, với nội dung: công nhận quyền sử dụng đất cho Chùa AG tại số 66 TTT và số 122 P, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; mục đích sử dụng là đất tôn giáo (chùa); thời hạn sử dụng lâu dài. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền sử dụng đất cho Chùa AG là hoàn toàn phù hợp với tinh thần chỉ đạo của Chính phủ tại Công văn 1234/NC ngày 03/12/1992 và thực tế sử dụng đất của Chùa AG từ trước năm 1975 tới nay.

[4]. Ngày 11/02/2010, trên cơ sở ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA489898 cho Chùa AG tại số 66 TTT và số 122 Pasteur nhưng có nội dung: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; mục đích sử dụng làm cơ sở tôn giáo.

[5]. Đến ngày 08/10/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4997/QĐ-UBND điều chỉnh quyết định số 403, như sau: *"...Thửa đất số 122 P, Quận M, diện tích 1.232,4m^2 mục đích sử dụng đất là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; hình thức sử dụng đất: trả tiền thuê đất hằng năm, thời hạn sử dụng đất lâu dài"*. Lẽ ra, khi ban hành Quyết định này thì Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phải điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Chùa AG về mục đích và hình thức sử dụng, nhưng cho tới nay cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa thực hiện việc này. Vì vậy, khi giải quyết vụ án cần phải đưa Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng để làm rõ nội dung trên.

[6]. Quyết định số 4997/QĐ-UBND ngày 08/10/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên được ban hành trên cơ sở của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Công văn số 129/SQHKT ngày 14/01/2015 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố và Công văn số 20/TNMT-QLSDĐ ngày 12/6/2015 của Sở Kiến trúc Thành phố. Theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ thì *"đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện của cơ sở tôn giáo mà không phải do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất thì được thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất"*. Trên thực tế, trước khi ký hợp đồng cho Công ty AV thuê đất, Chùa AG đã cho bà Nguyễn Thị Thanh B thuê một phần đất tại số 122 đường P và được Ủy ban nhân dân Quận M chấp thuận tại Công văn số 1452.CV-UB ngày 17/11/1998 và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý tại Công văn số 458/UB-PC ngày 30/01/2004; và trước khi ký kết hợp đồng, Ban Quản trị Chùa AG và Công ty AV cũng đã gửi văn bản xin ý kiến của Tổng cục Quản lý Đất đai- Bộ Tài nguyên và Môi trường và được Tổng cục trả lời tại Văn bản số 332/TCQLĐĐ ngày 08/12/2008 và Văn bản số 370/TCQLĐĐ-CSPC ngày 22/12/2008 là: Chùa AG đủ điều kiện về mặt chủ thể thực hiện quyền của người cho thuê đất. Như vậy, Chùa A G là chủ thể có quyền thực hiện việc cho thuê đất.

[7]. Theo Công văn số 370/TCQLĐĐ-CSPC ngày 22/12/2008 của Tổng Cục Quản lý đất đai xác nhận: *"Theo trình bày, bên cho thuê đất (Chùa AG) đã có trích sao sổ điền thổ về bất động sản số 410 và 411 Sài Gòn - Tự do lập trước năm 1975, UBND TP Hồ Chí Minh có Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 13/01/1993 về việc giao và cho phép cộng đồng tin đồ A G sử dụng ngôi đền tại 66 TTT, quận M; do đó, bên cho thuê đất thuộc trường hợp có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai"*. Đến ngày 11/12/2010, Chùa AG được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, hợp đồng thuê đất giữa Chùa AG không vô hiệu do vi phạm điều kiện khi ký kết chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày.

[8]. Hợp đồng thuê nhà đất tại số 122 đường P ngày 05 và 08/01/2009 được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh đã đảm bảo về hình thức của giao dịch dân sự, không thuộc trường hợp bị cấm hoặc hạn chế cho thuê. Do đó, hình thức của hợp đồng thuê nhà đất trên được các bên thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định.

[9]. Như vậy, với các căn cứ trên cho thấy Chùa AG có quyền cho Công ty AV thuê đất. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm và phúc

thẩm không xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ này nhưng lại cho rằng hợp đồng cho thuê nhà đất tại địa chỉ số 122 đường P giữa Chùa AG và Công ty AV vô hiệu vì lý do đất sử dụng vào mục đích tôn giáo nên không được cho thuê là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[10]. Do đó, kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại là có căn cứ, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Ngoài ra, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cũng cần phải xem xét số tiền Công ty AV đã giao cho Chùa AG và công sức của Công ty AV trong việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho Chùa AG cho phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2023/KN-DS ngày 10/01/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 490/2021/DS-PT ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 243/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh về việc: *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"* giữa nguyên đơn là Chùa A G với bị đơn là Công ty TNHH A V; cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án.

3/ Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Chánh án *(để báo cáo);*
- Vụ pháp chế và QLKH-TANDTC *(để biết);*
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận M *(kèm hồ sơ vụ án)*;
- Chi Cục THADS Quận M*;*
- Các đương sự *(theo địa chỉ);*
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), hồ sơ vụ án_19b

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường