

**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: 490/2021/DS-PT.

Ngày: 11/5/2021.

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**

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:* Bà Trần Thị Thương.
- *Các Thẩm phán* Ông Nguyễn Ngọc Tài;
Ông Hoàng Bích Sơn.

Thư ký phiên tòa: Ông Danh Đồi – 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 Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 24/3, 23/4 và 11/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử công khai Vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 541/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 243/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6406/2020/QĐ-PT ngày 17/12/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 169/2021/QĐ-PT ngày 07/01/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 1264/2021/QĐ-PT ngày 04/02/2021, Thông báo số 1473/TB-TA ngày 22/02/2021 và Thông báo số 2140/TB-TA ngày 09/3/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Chùa A G (Chùa A G)**

Địa chỉ trụ sở: 66 đường Tôn Thất Thiệp, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Mouttaya – Trưởng Ban Quản trị Chùa A G, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hiếu Hòa Tân, sinh năm 1978; địa chỉ: 22/37/15 Đường số 1, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn Công, sinh năm 1968 - Luật sư của Văn phòng Luật sư Công Luật, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 53 đường Ngô Quyền, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

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

Địa chỉ trụ sở: Tầng 12A, Tòa nhà PetroVietNam, số 1 - 5 đường Lê Duẩn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đại D, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 14 Ngõ 16 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, (có mặt ngày 24/3, 23/4; vắng mặt ngày 11/5/2021).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Trí Phồn, sinh năm 1976; địa chỉ: số 208 đường Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn gồm:

+ Ông Đinh Anh Tuấn, sinh năm 1963 - Luật sư của Công ty Luật Hợp danh Thiên Quang, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: 2B, ngõ 143, đường Nguyễn Ngọc Vũ, Tổ 6, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, (có mặt ngày 24/3, 23/4; vắng mặt ngày 11/5/2021).

+ Ông Nguyễn Thành Dâng, sinh năm 1976; Luật sư của Công ty Luật TNHH Pháp Lý Việt, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt ngày 24/3/2021, có mặt ngày 24/3 và 11/5/2021).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở: Số 25/5 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền, chức danh: Chuyên viên - Phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt ngày 24/3, xin vắng mặt các ngày 23/4 và 11/5/2021).

2. Ông Phạm Thành H, sinh năm 1964, (có mặt ngày 23/4/2021, vắng mặt các ngày 24/3 và 11/5/2021).

3. Bà Hoàng Thị Thu Quyên, sinh năm 1980, (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A1603 Chung cư Botanic, số 312 đường Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Lê Văn Ấu, sinh năm 1950 – Chủ Hộ kinh doanh Lê Văn Ấu

Địa chỉ: Số 53 Đường 20, phường Bình An, Quận 2 (thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hiếu Hòa Tân, sinh năm 1978; địa chỉ: 22/37/15 Đường số 1, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH An Vượng - Bị đơn; Phòng Công chứng số 4 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo Đơn khởi kiện cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:* Tháng 01/2009, nguyên đơn và bị đơn - Công ty TNHH An Vượng có ký Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất đối với khu đất tại số 122 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, 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 (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 Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, 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 Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, 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 BA 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 Mouttaya 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 Quyên 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 Mouttaya, không liên quan gì đến số tiền của ông Phạm Thành H.

- *Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn 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 1.232m² đất, trong đó có 300m² nhà đất tại số 122 đường Pasteur. 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 BA 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 Bạch thuê một phần mặt bằng tại số 122 đường Pasteur và được Ủy ban nhân dân Quận 1 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 & 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 tiền thuê, cụ thể: Ngày 16/10/2008, bị đơn đặt cọc 500.000 USD cho ông Mouttaya; Ngày 24/10/2008, bị đơn trả 100.000.000 đồng cho ông Mouttaya; Ngày 04/12/2008, bị đơn trả 280.000 USD cho ông Phạm Thành H để đưa ông Mouttaya; Ngày 25/6/2009, bị đơn trả 13.000 USD cho ông Phạm Thành H để đưa ông Mouttaya; Ngày 10/7/2009, bị đơn trả 7.000 USD cho ông Phạm Thành H để đưa ông Mouttaya; Ngày 09/10/2010, ông Nguyễn Thụy Long (Phó Giám đốc Cty TNHH An Vượng) chuyển khoản cho ông Phạm Thành H 923.950.000 đồng; Ngày 22/10/2010, ông Nguyễn Thụy Long (Phó Giám đốc Cty TNHH An Vượng) chuyển khoản cho ông Phạm Thành H 8.707.500.000 đồng; Ngày 09/01/2014, bị đơn trả 200.000.000 đồng cho ông Mouttaya; Ngày 13/10/2014, bị đơn trả 9.000 USD cho ông Mouttaya; Ngày 21/01/2015, ông Nguyễn Quốc Hùng (đại diện Công ty A V) trả cho ông Mouttaya 150.000 USD; Ngày 31/01/2015, bị đơn chuyển khoản 500.000.000 đồng cho ông Mouttaya. 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 Mouttaya 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 32.200.000.000 đồng; 1.400.000 USD tương đương 22.400.000.000 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 Pasteur 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 Trách nhiệm hữu hạn A V ngày 02/8/2016 cho ông Phùng Lam Sơn; 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 Thu để mua lại quyền thực hiện hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất của nguyên đơn tại Số 122 đường Pasteur; 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 H. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố nêu trên.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:* Ngày 05/01/2009, Phòng Công chứng Số 4 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 Thu 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 Thu; Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giao và cho phép cộng đồng tín đồ Ấn Độ giáo tại Thành phố Hồ Chí Minh sử dụng ngôi đền số 66 đường Tôn Thất Thiệp, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 493/TG-HG 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 Mouttaya; 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 diên 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/DSPT 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 1, 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 Pasteur, số công chứng 000784, quyền 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 Pasteur 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.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Thành H trình bày:* Ông là người đầu tiên thuê nhà đất tại số 122 đường Pasteur. Khoảng năm 2008, Công ty A V liên hệ ông để gặp ông Mouttaya (tên tiếng Việt là ông Hai Ngọc) thuê lại nhà đất trên. Ông Mouttaya có nhận của vợ ông là bà Hoàng Thị Thu Quyên 500.000.000 đồng vào ngày 02/02/2008 và 200.000 USD vào ngày 05/12/2008. ông H có nhận của Công ty A V số tiền 280.000 USD vào ngày 04/02/2008, nhận của của bà Thu (giám đốc của

Cty An Vượng 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 Mouttaya, nhưng ông Mouttaya không chịu ký nhận khi nhận tiền. Ông Mouttaya chỉ có ký nhận số tiền 200.000 USD do bà Quyên đưa vào ngày 05/12/2008. Ngày 22/02/2010, Công ty A V thông qua người tên Long chuyển khoản cho ông H số tiền 8.707.500.000 đồng để chuyển cho ông Mouttaya. Sau đó, ngày 23/02/2010, ông H rút tiền mặt 6.500.000.000 đồng, cùng ngày ông H chở ông Mouttaya đến Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Phú Mỹ Hưng để ông Mouttaya tự gửi 6.500.000.000 đồng vào tài khoản của ông Mouttaya. Số tiền còn lại 2.207.500.000 đồng, ông H giữ lại để trừ vào số tiền ông Mouttaya còn nợ. Ngày 09/02/2010, Công ty A V thông qua người tên Long chuyển khoản cho ông H số tiền 923.950.000 đồng để giao cho ông Mouttaya. Số tiền này ông cũng đã giao cho ông Mouttaya nhưng ông Mouttaya không chịu ký nhận khi nhận tiền. Tổng cộng ông H đã nhận từ Công ty A V số tiền 9.731.450.000 đồng và 293.000 USD, ông H đã đưa lại toàn bộ số tiền cho ông Mouttaya (bao gồm khoản tiền 2.207.500.000 đồng, ông và ông Mouttaya cần trừ nợ). Mặc dù, ông Mouttaya không ký nhận nhưng sau mỗi lần giao tiền, ông, ông Mouttaya và phía Công ty A V đều gặp nhau và xác nhận đã nhận tiền. Ông yêu cầu ông Mouttaya đã nhận tiền của bị đơn thì phải tiếp tục thực hiện hợp đồng với bị đơn.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Hoàng Thị Thu Quyên trình bày:* Bà có đưa cho ông Mouttaya 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 dùm cho chồng bà là ông Phạm Thành H cho ông Mouttaya. Bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Vì lý do bận công việc và gia đình, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong suốt quá trình tố tụng.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn Ấu (Chủ Hộ kinh doanh Lê Văn Ấu) trình bày:* Năm 1998, ông Ấu và nguyên đơn có thỏa thuận nguyên đơn cho ông Ấu mượn một phần đất để làm nơi sửa chữa đồ gỗ, không có ký hợp đồng, hàng tháng ông Ấu chỉ cúng dường và khi nào nguyên đơn có nhu cầu lấy lại mặt bằng thì trong vòng 30 ngày, ông Ấu sẽ giao trả mặt bằng. Hiện nay, ông Ấu 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, ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 243/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Chùa A G (Chùa A G). Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất tại số 122 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 000784, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05 và 08/01/2009 là hợp đồng vô hiệu.

Buộc Chùa A G (Chùa A G) thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V: 500.000.000 đồng mà Công ty trách nhiệm hữu hạn đã chuyển vào tài khoản của ông Mouttaya theo Ủy nhiệm chi số 010216.H377.0048 ngày 01/02/2016 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Thành Công, Hà Nội và theo Bảng kê giao dịch ngày 07/4/2017 của Ngân hàng thương mại Cổ phần 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 (mười lăm tỷ hai trăm lẻ bốn triệu một trăm ba mươi nghìn) đồng.

Buộc Chùa A G (Chùa A G) thanh toán cho ông Phạm Thành H 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 Trách nhiệm hữu hạn A V trả cho Chùa A G (Chùa A G) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 489898, số vào sổ CT00077 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Chùa A G (Chùa A G) ngày 11/02/2010. Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn 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 A G (Chùa A G) thì Chùa A G (Chùa A G) 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.

- Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V về việc yêu cầu Chùa A G (Chùa A G) thanh toán: 1.000.000 USD tiền

đặt cọc và tiền phạt cọc; 1.400.000 USD mà Chùa A G (Chùa A G) đã nhận trực tiếp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V 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 Trách nhiệm hữu hạn A V ngày 02/8/2016 cho ông Phùng Lam Sơn (chưa bao gồm chi phí phát sinh việc chuẩn bị đầu tư của ông Phùng Lam Sơn); 4.500.000 USD mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V đã trả cho bà Đặng Thị Minh Thu để mua lại quyền thực hiện hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất của Chùa A G (Chùa A G); 400.000 USD tiền môi giới mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V đã trả cho ông Phạm Thành H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Cùng ngày 02/10/2020, bị đơn – Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng Số 4, Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn - người kháng cáo trình bày:* Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn phải trả lại các khoản tiền đã nhận cũng như các thiệt hại mà phía bị đơn phải chịu do nguyên đơn không thực hiện hợp đồng; không yêu cầu Tòa án xem xét buộc nguyên đơn phải trả các khoản tiền đã nhận nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng công chứng vô hiệu, tuyên nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là không đúng quy định. Bởi lẽ, bị đơn không có yêu cầu nguyên đơn trả tiền nên bị đơn không thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ về việc nguyên đơn đã nhận tiền của bị đơn bao nhiêu, cũng như số tiền thiệt hại mà bị đơn phải chịu trong thời gian nguyên đơn không bàn giao mặt bằng,... Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất số công chứng 000784 có hiệu lực pháp luật, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao mặt bằng cho bị đơn theo như thỏa thuận.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/3/2021, bị đơn có nộp cho Hội đồng xét xử tài liệu gồm: 01 Giấy biên nhận đề ngày 31/01/2013 (bản photocopy) thể hiện nội dung “*Ban Quản trị Chùa A G có nhận từ Công ty A V số tiền 208.000.000 đồng (tương đương 10.000 USD)*”; 01 tờ giấy đề ngày 13/11/2014 có

nội dung “*Ban Quản trị Chùa A G có nhận của ông Dương số tiền 100.000.000 đồng, số tiền này ông Dương tự nguyện cho Chùa*”; 01 tờ giấy in nội dung từ tin nhắn điện thoại và 01 văn bản “*Bảng kê các khoản tiền đã trả cho Chùa A G và ông Mouttaya*”.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng Số 4 – người kháng cáo trình bày*: Trước khi phiên tòa phúc thẩm diễn ra, Phòng Công chứng Số 4, Thành phố Hồ Chí Minh đã có Đơn rút toàn bộ nội dung kháng cáo đề ngày 05/01/2021 gửi đến Tòa án. Nội dung và lý do rút kháng cáo Phòng Công chứng đã thể hiện rõ trong đơn, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền chỉ trình bày lại nội dung cơ bản của việc rút kháng cáo là: Tại thời điểm ký công chứng Hợp đồng số 000784, để có thể ký được hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn đã có hành vi cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 12 Luật Công chứng 2006 về việc cung cấp thông tin không đúng thực tế về quá trình sử dụng đất của thửa đất số 56, Tờ Bản đồ 39 (địa chỉ: số 66 đường Tôn Thất Thiệp và 122 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh) dẫn đến Tổng cục Quản lý Đất đai, Công chứng viên hiểu sai lệch về nguồn gốc sử dụng đất đối với khu đất nêu trên, từ đó áp dụng pháp luật chưa thống nhất, dẫn đến công chứng hợp đồng nêu trên. Do đó, sau khi nhận được Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm, nghiên cứu các quy định của pháp luật, nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp quy định pháp luật nên Phòng Công chứng Số 4 rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của Phòng Công chứng Số 4 theo đúng quy định pháp luật.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày*: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất số công chứng 000784, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05 và 08/01/2009 của Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu; buộc bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V 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 BA 489898, sổ vào sổ CT00077 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/02/2010; nguyên đơn thống nhất hoàn trả số tiền cho bị đơn và bà Hoàng Thị Thu Quyên như nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng Số 4, giữ nguyên nội dung bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Thành H trình bày:* Những nội dung liên quan đến vụ án, ông đã cung cấp tại Tòa án cấp sơ thẩm nên không có ý kiến gì thêm. Ông đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn Ấu trình bày:* Ông Ấu vẫn giữ nguyên nội dung trình bày như tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông không có ý kiến liên quan đến vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư Đinh Anh Tuấn trình bày:* Tòa án cấp sơ thẩm đã có những thiếu sót về tố tụng cũng như về việc xem xét, áp dụng quy định pháp luật khi giải quyết vụ án, cụ thể:

+ Trong suốt quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, bị đơn đã yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập Công chứng viên đã công chứng Hợp đồng số 000784 để có cơ sở xem xét tính hiệu lực của hợp đồng đã công chứng và có thể để giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu, xem xét trách nhiệm bồi thường nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện. Mặt khác, bị đơn cũng đã nhiều lần yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành trưng cầu giám định tư pháp đối với Hợp đồng số 000784 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thực hiện, điều đó là vi phạm pháp luật tố tụng, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự;

+ Theo tài liệu, chứng cứ mà bị đơn đã cung cấp cho Tòa án, thể hiện thửa đất tại địa chỉ 122 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc trường hợp Nhà nước giao cho Chùa Ấn Độ sử dụng không thu tiền sử dụng đất. Nguồn gốc đất này hình thành từ thời Pháp thuộc, do các thương gia Ấn Độ mua để sử dụng vào mục đích đất ở và kinh doanh. Chính trong văn bản của nguyên đơn cũng thể hiện “từ năm 1975 đến nay Chùa Ấn Độ sử dụng đất này cho thuê để lấy kinh phí bảo dưỡng, tu bổ chùa”. Trước khi cho bị đơn thuê, thửa đất trên được nguyên đơn cho bà Trần Thị Thanh Bạch thuê từ năm 1998, việc cho thuê này được Ủy ban nhân dân Quận 1 đồng ý bằng văn bản số 1452/CV-UB ngày 17/11/1998 và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý bằng văn bản số 458//UB-PC ngày 30/01/2004. Điều này chứng tỏ, vào thời điểm Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành, thửa đất nêu trên đã và đang được sử dụng vào mục đích “sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp”. Sau khi hết hợp đồng thuê với bà Bạch, bị đơn và nguyên đơn mới thỏa thuận về việc thuê đất. Để bảo đảm việc ký kết hợp đồng thuê đúng quy định, cả nguyên đơn và bị đơn đều có văn bản đề tham khảo ý kiến của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc Chùa A G có được phép

cho thuê thửa đất nêu trên hay không. Tại văn bản số 332/TCQLĐĐ-CSPC ngày 16/12/2008 và văn bản số 370/TCQLĐĐ-CSPC ngày 22/12/2008 đều của Tổng cục Quản lý Đất đai đã khẳng định: “Chùa A G đủ điều kiện để thuê nhà đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003” và đây chính là hai tài liệu quan trọng mà Phòng Công chứng Số 4, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ để công chứng Hợp đồng công chứng số 000784 nêu trên;

+ Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 13/01/1993 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để nhận định cho rằng *“từ ngày 19/6/1978, đây là đất do Nhà nước quản lý đến ngày 13/01/1993 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mới giao đất cho nguyên đơn sử dụng”*. Tòa án cấp sơ thẩm đã có sự nhầm lẫn khi cho rằng, nội dung Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 13/01/1993 là quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố về việc giao đất cho Chùa Ấn Độ Giao sử dụng không thu tiền sử dụng đất, thực chất Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 13/01/1993 là quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, mà ở đây là Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – đây cũng là quan điểm của Tổng cục Quản lý Đất đai được thể hiện tại hai Văn bản số 332/TCQLĐĐ-CSPC ngày 16/12/2008 và Văn bản số 370/TCQLĐĐ-CSPC ngày 22/12/2008;

+ Phần đất mà nguyên đơn đang sử dụng không phải là đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất. Bởi lẽ: Ngoài lập luận nêu trên liên quan đến Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 13/01/1993, quá trình Nhà nước quản lý đối với thửa đất này cũng thể hiện qua các văn bản như: Quyết định số 134/QĐ-UB ngày 19/6/1978 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thành lập Ban tiếp nhận nhà cửa và tài sản của Chùa A G – đây là một văn bản mang tính tạm thời, không phải là một quyết định trưng thu đất của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh lúc bấy giờ; ngày 03/10/1978, Sở Quản lý nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy phép tạm sử dụng 03 dãy nhà kho số 66 đường Tôn Thất Thiệp (600m²) cho Sở Thương nghiệp và ngày 02/10/1979, Sở Quản lý nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 1558/QLN về việc cho Chi nhánh phát hành sách tạm mượn phần diện tích còn lại của Chùa A G để sử dụng chứa sách – hai văn bản này cho thấy rõ tính tạm thời của chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình quản lý, sử dụng khu đất; ngày 06/6/1989, Sở Quản lý nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 227/QĐ.6 thu hồi Giấy phép tạm sử dụng để giao lại toàn bộ ngôi chùa làm nhà lưu niệm Hội nghị Việt Nam - Ấn Độ; ngày 01/12/1992, Văn phòng Chính phủ có Công văn số 1234/NC cho phép cộng đồng người Chhattiar (Ấn Độ) được mở lại ngôi đền thờ và đến ngày 13/01/1993,

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 87/QĐ-UB giao và cho phép cộng đồng tín đồ Ấn Độ Giáo tại Thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng ngôi đền 66 đường Tôn Thất Thiệp – Đây chính là văn bản giải quyết cuối cùng đối với việc quản lý, sử dụng khu đất. Như vậy, bản chất của Quyết định số 134/QĐ-UB ngày 19/6/1978 nêu trên chỉ mang tính tạm thời về việc chính quyền thành phố quản lý, sử dụng đối với khu đất của Chùa A G, không phải là quyết định trưng thu, tịch thu đất của Chùa. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định khu đất trên của Chùa A G được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất là không có căn cứ, không đúng với chính sách, pháp luật lúc bấy giờ;

+ Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng công chứng số 000784 vô hiệu, bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng trên đồng thời buộc nguyên đơn thực hiện việc giao mặt bằng cho bị đơn là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật về yêu cầu phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây chỉ là ý kiến phản biện của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không phải là yêu cầu phản tố là không có căn cứ;

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có nộp cho Hội đồng xét xử tài liệu là “Hợp đồng góp vốn và cho thuê tài sản hình thành trong tương lai” giữa Chùa A G và Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn - đây là bằng chứng về việc nguyên đơn đã vi phạm quy định pháp luật, bất chấp mọi thứ, tiếp tục cho đối tác khác thuê phần quyền sử dụng đất nêu trên. Trong nội dung của Hợp đồng này có nhắc đến một thỏa thuận mà Chùa A G và Công ty Địa Ốc Sài Gòn đã ký với nhau từ ngày 05/10/2019 - thời điểm vụ án tranh chấp liên quan đến khu đất này còn chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư Nguyễn Thành Dâng trình bày:* Ngày 25/01/2010, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 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 cho Chùa A G đối với khu đất tại số 66 đường Tôn Thất Thiệp và 122 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận số BA 489898 ngày 11/02/2010 cho Chùa A G. Tuy nhiên, ngày 08/10/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 4997/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 403/QĐ-UBND nêu trên, với nội dung: “*Nay điều chỉnh khoản 1 Điều 1 Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 25/01/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền*

với đất cho Chùa A G tại số 66 Tôn Thất Thiệp và 122 Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1 như sau: Khu đất số 66 Tôn Thất Thiệp, Quận 1, diện tích 2.059,5 m² mục đích sử dụng là đất cơ sở tôn giáo... ; Thửa đất số 122 Pasteur, Quận 1, diện tích 1.232,4 m², mục đích sử dụng đất là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp”. Như vậy, theo Quyết định số 4997/QĐ-UBND nêu trên thì thửa đất tại số 122 Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1 là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, do đó có cơ sở xác định thửa đất này đủ điều kiện cho thuê nên Hợp đồng thuê giữa Chùa A G với Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V là phù hợp với quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm nhận định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 489898 ngày 11/02/2010 cấp cho nguyên đơn, mục đích là đất cơ sở tôn giáo và giao đất không thu tiền sử dụng đất, nên việc cho thuê là trái quy định pháp luật” - nhận định này là không có căn cứ, vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đã được điều chỉnh bởi Quyết định số 4997/QĐ-UBND, xác định rõ thửa đất tại số 122 Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1 là đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp;

+ Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: “Ngày 13/01/1993, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 87/QĐ-UB về việc giao và cho phép cộng đồng tín đồ Ấn Độ giáo sử dụng ngôi đền tại 66 Tôn Thất Thiệp đúng quy định tại khoản 7 Điều 33 Luật Đất đai 2003” - Nhận định này không có cơ sở, bởi lẽ Quyết định số 87/QĐ-UB được ban hành trên cơ sở thực hiện theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1234/NC ngày 02/12/1992 về việc: “Đồng ý cho phép cộng đồng người Ấn Độ được mở lại ngôi đền thờ tại 66 Tôn Thất Thiệp, Quận 1... và giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện việc trao trả ngôi đền cho cộng đồng người Ấn Độ”. Như vậy, Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện việc trao trả ngôi đền, chứ không phải ban hành quyết định giao đất cho Chùa A G như nhận định của Bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích, tranh luận nêu trên, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng công chứng số 000784 có hiệu lực pháp luật, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê, giao mặt bằng tại số 122 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn sử dụng.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Trần Văn Công trình bày: Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đã dẫn chứng toàn bộ các văn bản Nhà nước - ở đây là chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh liên

quan đến quá trình quản lý, sử dụng đối với khu đất của Chùa A G, trong đó phải kể đến các Văn bản như: Quyết định số 134/QĐ-UB ngày 19/6/1978 về việc thành lập Ban tiếp nhận nhà cửa và tài sản của Chùa A G; Giấy phép số 795/SNĐ-QHHP ngày 03/10/1978 của Sở Quản lý nhà đất về việc giao 03 dãy nhà kho số 66 đường Tôn Thất Thiệp (600m²) cho Cửa hàng tổng hợp số 3 thuộc Sở Thương nghiệp tạm sử dụng; Công văn số 1558/QLN ngày 02/10/1979 của Sở Quản lý nhà đất về việc thuận cho Chi nhánh Tổng Công ty Phát hành Sách thuộc Bộ Văn hóa - Thông tin được tạm mượn phần diện tích còn lại của ngôi chùa 66 Tôn Thất Thiệp để sử dụng chứa sách; Quyết định số 99/QĐ-UB ngày 04/01/1979 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc duy trì và xây dựng ngôi chùa Nattukhotae (nay là Chùa A G), lập nơi lưu niệm hữu nghị Việt - Ấn; Quyết định số 227/QĐ.6 ngày 06/6/1989 của Sở Quản lý nhà đất về việc thu hồi Giấy phép tạm sử dụng nhà số 795/SNĐ-QHHP ngày 03/10/1978 và Công văn số 1558/QLN ngày 02/10/1979 nêu trên để giao lại toàn bộ ngôi chùa cho Sở Văn hóa - Thông tin khôi phục làm Nhà lưu niệm hữu nghị Việt Nam - Ấn Độ; Công văn số 1234/NC ngày 01/12/1992 của Văn phòng Chính phủ; Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 13/01/1993 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao và cho phép cộng đồng tín đồ Ấn Độ Giáo tại Thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng ngôi đền 66 đường Tôn Thất Thiệp nêu trên. Như vậy, về mặt pháp lý và thực tế có cơ sở xác định, kể từ ngày 19/6/1978, khu đất của Chùa A G (trước đây là của cộng đồng người Chettys đứng bộ) đã được Nhà nước - cụ thể là chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận, quản lý, sử dụng. Trong suốt quá trình quản lý, chính quyền thành phố đã sử dụng khu đất trên với nhiều mục đích khác nhau, phục vụ cho lợi ích của cộng đồng, xã hội. Đến năm 1993, khu đất này mới được Nhà nước giao cho Chùa A G (theo Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 13/01/1993), do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định khu đất này Chùa A G được Nhà nước giao đất dưới hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất để phục vụ nhu cầu tín ngưỡng là có căn cứ pháp luật và đúng với nguồn gốc, quá trình sử dụng đất. Luật sư bảo vệ quyền lợi của bị đơn cho rằng, tính chất của các văn bản trên của chính quyền thành phố về việc quản lý, sử dụng đối với khu đất trên chỉ là tạm thời là không có cơ sở, mang tính suy đoán;

+ Từ việc xác định được nguồn gốc, mục đích sử dụng của khu đất nêu trên là đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất để phục vụ nhu cầu tín ngưỡng nên việc Chùa A G cho thuê quyền sử dụng đất trên là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 109, khoản 2 Điều 117 Luật Đất đai năm 2003. Mặt khác, quá trình thỏa thuận cũng như thực hiện hợp đồng, giữa hai bên tiến hành giao dịch bằng đồng ngoại tệ (USD), điều này là vi phạm các quy định của Pháp lệnh Ngoại hối về

việc cầm giao dịch bằng ngoại tệ. Chính những vi phạm này, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng công chứng số 000784 vô hiệu là có cơ sở, đúng quy định.

+ Từ việc xác định Hợp đồng, giao dịch vô hiệu nên cần thiết phải xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, mặc dù nguyên đơn đã đưa ra đầy đủ toàn bộ tài liệu, chứng cứ về việc có nhận các khoản tiền của bị đơn nhưng phía bị đơn luôn tìm cách để kéo dài thời gian giải quyết vụ án, cho rằng ngoài các khoản tiền này thì bị đơn còn chuyển cho nguyên đơn nhiều khoản tiền khác, nhưng hoàn toàn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ để tuyên buộc nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở.

Chính từ những điều phân tích và tranh luận nêu trên, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của Phòng Công chứng Số 4, Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong suốt quá trình từ thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định.

+ Về nội dung: Đối với nội dung kháng cáo của Phòng Công chứng Số 4, do người kháng cáo đã rút toàn bộ kháng cáo trước khi mở phiên tòa, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn. Xét thấy, Bản án sơ thẩm căn cứ thực tế khi ký hợp đồng thì phần đất mà các bên giao dịch thuê tại số 122 đường Pasteur chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nên việc ký hợp đồng thuê là trái với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 91 Luật Nhà ở “*điều kiện trong giao dịch cho thuê nhà ở là có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật*” và quy định tại điểm d khoản 1 Điều 35 của Luật Công chứng “*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”. Tại thời điểm ký hợp đồng, nguyên đơn chỉ có tờ Trích sao điền thổ số 410 và 411 Sài Gòn - Tự do lập trước năm 1975 và Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 13/01/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giao và cho phép cộng đồng tín đồ Ấn Độ giáo tại Thành phố Hồ Chí Minh sử dụng ngôi đền Số 66 đường Tôn Thất Thiệp, Quận 1. Tài liệu này không phải là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.

Ngày 19/6/1978, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 134/QĐ-UB thành lập Ban tiếp nhận nhà cửa và tài sản của chùa Nattukhotae tại Số 66 đường Tôn Thất Thiệp, Quận 1. Theo Công văn số 1234/NC ngày 02/12/1992 của Văn phòng Chính phủ thể hiện: *“Đồng ý cho phép Cộng đồng người Cattiar (Ấn Độ) được mở lại ngôi đền thờ của họ ở Số 66 đường Tôn Thất Thiệp để phục vụ mục đích tín ngưỡng; Giao Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện việc trao trả ngôi đền này cho Cộng đồng người Cattiar và quản lý theo quy định”* và ngày 13/01/1993, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 87/QĐ-UB giao và cho phép cộng đồng tín đồ Ấn Độ giáo sử dụng ngôi đền tại số 66 đường Tôn Thất Thiệp, do đó căn cứ khoản 7 Điều 33 của Luật Đất đai năm 2003, có cơ sở xác định 3.274,9m² đất thửa đất số 56, Tờ bản đồ số 39, tại số 66 đường Tôn Thất Thiệp và 122 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của nguyên đơn là do Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để phục vụ mục đích tín ngưỡng. Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 9, khoản 7 Điều 33, khoản 1 Điều 37 và Điều 99 của Luật Đất đai năm 2003 thì *người sử dụng đất bao gồm cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc giao đất và Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất đối với cơ sở tôn giáo; Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 51, Điều 52 của Luật Đất đai năm 2003*. Ngày 11/02/2010, nguyên đơn mới chính thức được xác lập quyền sở hữu thông qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp với diện tích 3.274,9m², mục đích sử dụng: Cơ sở tôn giáo, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Như vậy, do đối tượng mà các bên ký hợp đồng thuê là đất của cơ sở tôn giáo cụ thể là Chùa A G (Chùa A G), được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để phục vụ tín ngưỡng nên Bản án sơ thẩm đã xác định Hợp đồng thuê đất nêu

trên đã vi phạm quy định tại Điều 15, khoản 1 Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003 và các quy định khác nên tuyên vô hiệu là có căn cứ. Một yếu tố nữa dẫn đến Hợp đồng thuê nêu trên vô hiệu là ngoài tiền đồng giao nhận với nhau thì các bên còn giao nhận bằng ngoại hối (tiền Dollars) là trái với quy định tại Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối số 28/2005/PL-UBTVQH11 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 13/12/2005 Quy định về hạn chế sử dụng ngoại hối.

Từ những cơ sở nêu trên, bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng thuê đất vô hiệu từ đó giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tuyên buộc nguyên đơn hoàn trả lại số tiền đã nhận và bị đơn trả lại Giấy chủ quyền đang giữ của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Bị đơn – Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng Số 4, Thành phố Hồ Chí Minh đã nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo được chấp nhận về hình thức.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Thành H (vắng mặt ngày 24/3 và 11/5/2021); bà Nguyễn Thị Thu Hiền (là người đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng Số 4, có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 23/4 và 11/5/2021); bà Hoàng Thị Thu Quyên mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, Tòa án nhận được Đơn rút kháng cáo của Phòng Công chứng Số 4, Thành phố Hồ Chí Minh (đề ngày 05/01/2021), do đó Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng Số 4, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 289, Điều 295 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc diện tích đất 3.274,9m² thuộc thửa đất số 56, Tờ Bản đồ số 39 tại số 66 đường Tôn Thất Thiệp và số 122 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo trích lục địa bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường, trước năm 1975, khu đất này gồm hai bất động sản: Bất động sản số 410, diện tích 2.038m², nằm ở góc đường Pasteur và Tôn Thất Thiệp, trên đất có ngôi chùa bằng gạch và phần phụ thuộc do Chùa A G đứng bộ; Bất động sản số 411, diện tích 1.793m², nằm góc đường Lê Lợi và Pasteur, bao gồm một phần đất vườn, một phần những phụ thuộc bằng gạch của ngôi chùa do Cộng đồng người Chettys đứng bộ. Sau 30/4/1975, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiếp nhận bàn giao, kiểm kê, quản lý và bố trí sử dụng đối với khu đất nêu trên, cụ thể ngày 19/6/1978, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 134/QĐ-UB về việc thành lập Ban tiếp nhận nhà cửa và tài sản của Chùa A G. Sau đó, vì nhu cầu phục vụ cho lợi ích cộng đồng, xã hội, chính quyền thành phố đã sử dụng khu đất này với nhiều mục đích khác nhau như: Giao 03 dãy nhà kho số 66 đường Tôn Thất Thiệp (600m²) cho Cửa hàng tổng hợp số 3 thuộc Sở Thương nghiệp tạm sử dụng theo Giấy phép số 795/SND-QHHP ngày 03/10/1978 của Sở Quản lý nhà đất; giao cho Chi nhánh Tổng Công ty Phát hành Sách thuộc Bộ Văn hóa - Thông tin mượn một phần diện tích để sử dụng chứa sách theo Công văn số 1558/QLN ngày 02/10/1979 của Sở Quản lý nhà đất; quyết định duy trì và xây dựng ngôi chùa Nattukhotae (nay là Chùa A G) làm nơi lưu niệm hữu nghị Việt - Ấn theo Quyết định số 99/QĐ-UB ngày 04/01/1979 của Ủy ban nhân dân thành phố. Đến năm 1993, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 13/01/1993 về việc giao và cho phép cộng đồng tín đồ Ấn Độ giáo tại Thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng và quản lý ngôi đền 66 đường Tôn Thất Thiệp, Quận 1 để phục vụ nhu cầu tín ngưỡng. Như vậy, thực tế khu đất trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố tiếp nhận, quản lý, sử dụng từ tháng 6/1978, đến năm 1993 do quan hệ ngoại giao cấp nhà nước với Ấn Độ, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân thành phố mới giao khu đất trên cho Chùa A G sử dụng để phục vụ nhu cầu tín ngưỡng theo Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 13/01/1993 nêu trên. Do đó, bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng đây là đất tôn giáo có thời hạn sử dụng lâu dài được thừa hưởng từ chế độ cũ, đã đóng tiền để có bằng khoán, không phải do Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất là không có cơ sở.

Tại Văn bản số 01/CV-AG/2009 ngày 16/11/2009 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, Ban Quản trị Chùa A G đã báo cáo “*Theo những người tiền nhiệm và cho đến nay, từ lúc lập bộ bằng khoán đến 30/4/1975 và sau*

giải phóng đến năm 1992 được trao trả ngôi đền, đến năm 1993 được phép sử dụng làm nơi thờ cúng không có gì thay đổi...”. Điều này thể hiện, trong suốt quá trình từ khi chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận, quản lý, sử dụng khu đất như đã nêu trên, Chùa A G không có bất cứ đơn thư khiếu nại, tranh chấp liên quan. Do đó, ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 13/01/1993 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không phải là quyết định về việc giao đất mà là quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là không có cơ sở, không đúng thực tế.

[3.2] Về Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất số công chứng 000784, Hội đồng xét xử xét thấy: Trước khi tiến hành ký kết Hợp đồng công chứng số 000784, giữa nguyên đơn và bị đơn đều biết về tính pháp lý cũng như các tài liệu, chứng cứ liên quan đến khu đất. Đối với bên cho thuê - nguyên đơn, theo Văn bản số 039/BQTCAG ngày 08/12/2008 của Ban Quản trị Chùa A G gửi Vụ Chính sách và Pháp chế, Tổng cục Quản lý Đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường (có lưu trong hồ sơ công chứng), nguyên đơn khẳng định: *“....thửa đất nêu trên do cá nhân người Ấn mua đất đứng bộ để xây dựng ngôi chùa A G và nhà phụ phía sau, không phải là đất do Nhà nước giao và ngày 05/12/1998, chùa A G đã ký hợp đồng cho thuê phần đất 122 Pasteur (phần phụ phía sau chùa) với bà Trần Thị Thanh Bạch, thời hạn thuê 10 năm để sử dụng làm cửa hàng trưng bày đến ngày 05/12/2008 là hết hạn hợp đồng”* để chứng minh thửa đất trên đã từng được cơ quan có thẩm quyền cho phép thực hiện giao dịch cho thuê trước đó. Trên cơ sở nội dung thông tin do nguyên đơn cung cấp tại văn bản trên, ngày 16/12/2008, Tổng Cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 332/TCQLĐĐ (trả lời Văn bản số 039/BQTCAG ngày 08/12/2008 của Ban Quản trị Chùa A G) có nội dung thể hiện: *“... Theo trình bày trong đơn, chùa A G đã sử dụng đất liên tục từ trước năm 1975 đến nay (không phải là đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất), không có tranh chấp. Năm 1998, Ủy ban nhân dân Quận 1 đã đồng ý cho chùa A G được cho thuê phần đất trống trong khuôn viên của chùa (phía sau ngôi chùa) để lấy kinh phí bảo dưỡng, tu bổ chùa. Như vậy, nếu chùa A G có đủ điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai là đất không có tranh chấp, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, còn trong thời hạn sử dụng đất và không nằm trong khu vực đã có thông báo di dời, giải tỏa để sử dụng vào mục đích khác thì chùa A G được cho thuê đất...”. Ngoài ra, tại Văn bản số 370/TCQLĐĐ-CSPC ngày 22/12/2008 của Tổng Cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường (trả lời Công văn số*

15/CV ngày 17/12/2008 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V) có nội dung thể hiện: “1. Về việc thực hiện quyền cho thuê quyền sử dụng đất của chùa A G, Tổng Cục Quản lý đất đai đã có Công văn số 332/TCQLĐĐ ngày 16/12/2008. 2. ... Theo trình bày, bên cho thuê đất (chùa A G) đã có trích sao sổ điền thổ về bất động sản số 410 và 411 Sài Gòn – Tự do lập trước năm 1975, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 13/01/1993 về việc giao và cho phép cộng đồng tín đồ Ấn Độ giáo sử dụng ngôi đền tại Số 66 đường Tôn Thất Thiệp, do đó bên cho thuê đất thuộc trường hợp có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai... ”.

Từ nội dung hai văn bản nêu trên của Tổng Cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường, có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn đã khai không đúng với thực tế quá trình quản lý, sử dụng đất đối với khu đất tại số 66 đường Tôn Thất Thiệp và số 122 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, trong nội dung văn bản khi hỏi ý kiến các cơ quan ban ngành, các bên đã không đề cập đến quá trình mà chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận, quản lý và sử dụng khu đất này giai đoạn từ ngày 19/6/1978 đến trước ngày 13/01/1993 như đã phân tích ở Mục [3.1] nên Tổng Cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường mới trả lời như nội dung hai văn bản nêu trên.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm cũng như tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu Tòa án trung cầu giám định tư pháp đối với Hợp đồng công chứng số 000784 có phù hợp với các quy định pháp luật tại thời điểm ký công chứng hay không, nếu sai thì sai trong trường hợp nào vì bị đơn cho rằng khu đất này do Nhà nước trả lại quyền sử dụng, quyền sở hữu có từ trước năm 1975 và đã được chế độ cũ xác nhận chủ quyền lâu dài bằng Bằng khoán số 411 nên không thuộc trường hợp điều chỉnh, áp dụng của Điều 117 Luật Đất đai 2003. Xét thấy, như đã nhận định nêu trên, nguồn gốc khu đất tại số 122 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là đất do Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để phục vụ nhu cầu tín ngưỡng theo Điều 1 của Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 13/01/1993 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên việc bị đơn yêu cầu trung cầu giám định tư pháp là không cần thiết, không có cơ sở chấp nhận.

- Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 109 của Luật Đất đai năm 2003 về quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì “Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền

chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất” và khoản 2 Điều 117 của Luật Đất đai năm 2003 về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất thì “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”, do đó có cơ sở xác định Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất tại số 122 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 000784 giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm quy định tại Điều 15, khoản 1 Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003 nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 121, 122, 124, 127, 128 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 xác định Hợp đồng này vô hiệu là có cơ sở. Do giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[3.3] Về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng số công chứng 000784 khi xác định là vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn thừa nhận 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 BA 489898, sổ vào sổ CT00077 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho nguyên đơn ngày 11/02/2010 và sẽ giao lại cho nguyên đơn sau khi thực hiện việc tách thửa xong và sau khi nguyên đơn bàn giao mặt bằng thuê cho bị đơn. Tuy nhiên, xét thấy như nhận định ở Mục [3.2], do Hợp đồng số công chứng 000784 nêu trên vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên 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 nêu trên là có cơ sở.

- Đối với những khoản tiền mà nguyên đơn nhận của bị đơn: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, các bên thừa nhận bị đơn đã đưa cho nguyên đơn những khoản tiền sau: 500.000.000 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 01/02/2016; 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 nhận thanh lý tiền đặt cọc ngày 02/12/2013 và Văn bản ngày 09/01/2014. Tổng cộng 15.204.130.000 đồng (Tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam ngày 10/9/2020 là 23.270 đồng/USD). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm

xác định tổng số tiền mà nguyên đơn đã nhận của bị đơn là 15.204.130.000 đồng và buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền này là có cơ sở.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/3/2021, bị đơn có nộp cho Hội đồng xét xử tài liệu gồm: 01 Giấy biên nhận đề ngày 31/01/2013 (bản photocopy) thể hiện nội dung “Ban Quản trị Chùa A G có nhận từ Công ty A V số tiền 208.000.000 đồng (tương đương 10.000 USD)”; 01 tờ giấy đề ngày 13/11/2014 có nội dung “Ban Quản trị Chùa A G có nhận của ông Dương số tiền 100.000.000 đồng, số tiền này ông Dương tự nguyện cho Chùa”; 01 tờ giấy in nội dung từ tin nhắn điện thoại và 01 văn bản “Bảng kê các khoản tiền đã trả cho Chùa A G và ông Mouttaya”. Nguyên đơn cho rằng, đối với khoản tiền 208.000.000 đồng (tương đương 10.000 USD)” và khoản tiền 100.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận thì đã được ghi nhận và giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, đây không phải là chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét. Riêng đối với tài liệu là 01 tờ giấy in nội dung từ tin nhắn điện thoại chỉ thể hiện “yêu cầu nộp số tiền 1.000.000.000 đồng vào sổ tài khoản của ông Mouttaya”, không có cơ sở xác định có hay không có việc bị đơn có chuyển số tiền trên cho ông Mouttaya nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận và xem xét đối với chứng cứ này của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn cho rằng có chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Mouttaya theo nội dung yêu cầu trong tin nhắn nhưng phía nguyên đơn không thừa nhận, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu cũng như không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu này, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

[3.4] Đối với nội dung phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn hoàn trả, bồi thường thiệt hại tổng cộng số tiền 439.880.383.000 (bốn trăm ba mươi chín tỷ tám trăm tám mươi triệu ba trăm tám mươi ba nghìn) đồng, do nguyên đơn đã rút toàn yêu cầu phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[3.5] Xét yêu cầu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc triệu tập Công chứng viên đã công chứng hợp đồng số 000784 để làm rõ trách nhiệm khi xem xét bồi thường thiệt hại do hành vi công chứng không đúng quy định pháp luật, dẫn đến hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định tổ chức hành nghề công chứng là Phòng Công chứng Số 4 – nơi công chứng Hợp đồng thuê nhà số 000784 nêu trên tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trong trường hợp có phát sinh yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi của Công chứng viên gây ra và người

bị thiệt hại có yêu cầu thì Phòng Công chứng Số 4 là bên có nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 38 Luật Công chứng năm 2014. Do đó, việc triệu tập Công chứng viên công chứng giao dịch Hợp đồng công chứng số 000784 trong vụ án này là không cần thiết.

Với những phân tích nêu trên, xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn và lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với ý kiến phân tích của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 243/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Do Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng cáo trước khi mở phiên tòa nên phải chịu 50% án phí dân sự phúc thẩm, tương đương 150.000 đồng, theo quy định pháp luật.

- Do kháng cáo không được chấp nhận nên đương sự kháng cáo - Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, Điều 295; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

- 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 nội dung kháng cáo của bị đơn - Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 243/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất tại số 122 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng Công

chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 000784, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05 và 08 tháng 01 năm 2009 là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc Chùa A G (Chùa A G) thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V: 500.000.000 đồng mà Công ty trách nhiệm hữu hạn đã chuyển vào tài khoản của ông Mouttaya theo Ủy nhiệm chi số 010216.H377.0048 ngày 01/02/2016 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Thành Công, Hà Nội và theo Bảng kê giao dịch ngày 07/4/2017 của Ngân hàng thương mại Cổ phần 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 (mười lăm tỷ hai trăm lẻ bốn triệu một trăm ba mươi nghìn) đồng.

- Buộc Chùa A G (Chùa A G) hoàn trả cho ông Phạm Thành H: 500.000.000 (năm trăm triệu) 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 (năm tỷ một trăm năm mươi bốn triệu) đồng.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V trả cho Chùa A G (Chùa A G) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 489898, số vào sổ CT00077 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/02/2010 cho Chùa A G (Chùa A G). Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn 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 A G (Chùa A G) thì Chùa A G (Chùa A G) 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 theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V về việc yêu cầu Chùa A G (Chùa A G) thanh toán 1.000.000 USD tiền đặt cọc và tiền phạt cọc; 1.400.000 USD mà Chùa A G (Chùa A G) đã nhận trực tiếp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V 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 Trách nhiệm hữu hạn A V ngày 02/8/2016 cho ông Phùng Lam Sơn (chưa bao gồm chi phí phát sinh việc chuẩn bị đầu tư của ông Phùng Lam Sơn); 4.500.000 USD mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V đã trả cho bà Đặng Thị Minh Thu để mua lại quyền thực hiện hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất của Chùa A G (Chùa A G); 400.000 USD tiền môi giới mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V đã trả cho ông Phạm Thành H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chùa A G (Chùa A G) phải chịu 236.358.130 (hai trăm ba mươi sáu triệu ba trăm năm mươi tám nghìn một trăm ba mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2014/0004444 ngày 05/10/2016 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0007252 ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Chùa A G (Chùa A G) còn phải nộp 235.858.130 (hai trăm ba mươi lăm triệu tám trăm năm mươi tám nghìn một trăm ba mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V phải chịu 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 273.940.192 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0005295 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V được hoàn trả số tiền chênh lệch là 273.540.192 (hai trăm bảy mươi ba triệu năm trăm bốn mươi nghìn một trăm chín mươi hai) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Phòng Công chứng Số 4, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0029747 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Phòng Công chứng Số 4, Thành phố Hồ Chí Minh được hoàn lại số tiền chênh lệch là 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0029754 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Trách nhiệm hữu hạn A V đã đóng xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận 1, TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- VKSND Quận 1, TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 1, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án, (Đời-Thg). 20

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

Trần Thị Thương

