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: 556/2026/DS-PT
Ngày: 25-3-2026
V/v *Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng đặt cọc*.

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 Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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 Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 25 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1532/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 102/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 507/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 1842/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2026; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 2382/TB-TA ngày 25 tháng 02 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3404/2026/QĐ – PT ngày 09 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đường Thượng B, sinh năm 1975 (có mặt);

Bà Vũ Thị H, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Lê Văn N, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Hoàng Tiến A, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Địa chỉ: B đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: A tổ G, ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Long H1, Luật sư thuộc Văn phòng L - Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng công chứng Xuyên Mộc

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân D – Trưởng văn phòng (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: B T, khu phố T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Tấn N1, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số D, tổ C, ấp L, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Võ Thị B1, sinh năm 1974 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: A tổ G, ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê B2, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Q tổ D, ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1983 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: A tổ G, ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1968 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: A tổ G, ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Võ Thị C, sinh năm 1967 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Q tổ D, ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1978 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số D, tổ C, ấp L, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đường Thượng B, bà Vũ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/01/2023 vợ chồng ông Đường Thượng B và bà Vũ Thị H có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị T để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 6.300m^2 (một phần trong tổng diện tích hơn 16.312,9m^2 thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 103, tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đứng tên ông B).

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc thì ông B bà H tiến hành tách thửa đối với phần diện tích đất đã nhận cọc.Theo Hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận về thời hạn đặt cọc là đến ngày 05/9/2023 sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng để chuyển nhượng diện tích đất trên, nếu đến thời điểm ngày 05/9/2023 mà vẫn chưa thực

hiện tách thửa xong để công chứng chuyển nhượng thì các bên thống nhất sẽ gia hạn lại thời hạn đặt cọc cho đến khi nào việc tách thửa hoàn thành và diện tích đất trên đủ điều kiện tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng.

Đến ngày 04/01/2024, diện tích đất mà ông B bà H cam kết chuyển nhượng cho bà T đã được tách thửa xong, cụ thể thành thửa 97, tờ bản đồ 103, có diện tích 6.374,6m^2, tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 898413 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 04/01/2024 cho ông B).

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B bà H đã liên hệ với bà T để tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bà T đồng ý và hẹn ngày 12/01/2024 ra Văn phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi đến Văn phòng C2, bà T nói với ông B bà H rằng bà T mua đất để bán lại, nên để tránh đánh thuế hai lần, bà T đề nghị ông B bà H không cần ký hợp đồng chuyển nhượng, chỉ cần ký Hợp đồng ủy quyền và sau khi ký Hợp đồng ủy quyền xong, giao sổ thì bà T thanh toán đủ số tiền còn lại. Vì tin tưởng bà T nên ông B bà H đã ký Hợp đồng ủy quyền cho bà T với nội dung: Bên B (Trần Thị T) được toàn quyền thay mặt bên A (vợ chồng ông B bà H) sử dụng, liên hệ cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để làm thủ tục đo vẽ, trích lục hồ sơ vị trí, tách thửa, hợp thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn thời gian sử dụng đất; chỉnh lý biến động, điều chỉnh số liệu theo hồ sơ địa chính hiện hành, chỉ ranh, cắm mốc, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí; thực hiện thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp; được lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc, góp vốn, cho thuê, thế chấp, thế chấp cho bên thứ ba, xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận tiền đền bù hỗ trợ khi nhà nước có quyết định thu hồi đất, đối với toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 97 tờ bản đồ 103, có diện tích 6.374,6m^2, tọa lạc tại địa chỉ ấp S, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau khi ký xong, ông B bà H yêu cầu bà T thanh toán số tiền còn lại để ông B bà H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa bà T xuống thực địa bàn giao đất nhưng bà T nói là để khi nào bà T bán được đất cho người khác, nhận được tiền bà T mới thanh toán số tiền còn lại cho ông B bà H. Do vậy ông B bà H vẫn chưa giao đất cho bà T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B bà H vẫn đang giữ.

Ông B bà H đã nhiều lần liên hệ với bà T để hủy Hợp đồng ủy quyền và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các bên cam kết tại thỏa thuận đặt cọc ngày 02/01/2023 nhưng bà T từ chối thực hiện.

Ông B bà H nhận thấy đang bị bà T lừa dối ký hợp đồng giả tạo là Hợp đồng ủy quyền với mục đích nhằm che dấu giao dịch thật mà các bên đã thống nhất thỏa thuận là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay ông B bà H khởi kiện bà T yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 12/01/2024 giữa ông B, bà H với bà T tại Văn phòng C3

Đối với yêu cầu phản tố của bà T thì ông B bà H có ý kiến như sau: Quá trình hai bên thực hiện hợp đồng thì ông B bà H đã thực hiện việc tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất ở và hiện nay ông B bà H đã mở một con đường đất 5m ngang x 150m dài giáp ranh với vị trí phần diện tích đất cam kết chuyển nhượng cho bà T

để làm lối đi chung theo như thỏa thuận của các bên tại các Hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, ông B bà H đề nghị phía bà T nghiêm túc thực hiện việc nhận chuyển nhượng đối với diện tích 6.300m^2 thuộc một phần thửa 19, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đã được ông B bà H tách thành thửa 97 tờ bản đồ 103, có diện tích 6.374,6m^2 tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 898413 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 04/01/2024. Nếu bà T không thực hiện thì phải mất tiền cọc, ông B bà H không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T.

[2] Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn trình bày:

Vào ngày 22/12/2021 ông Nguyễn Tấn N1, ông Lê B2, bà Võ Thị B1 đồng ý để cho bà Trần Thị T đứng ra đại diện giao dịch ký Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích đất 6.300m^2 thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 103, tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá chuyển nhượng 4.200.000.000 đồng. Bà T có đặt cọc số tiền 1.600.000.000 đồng, trong đó có thỏa thuận mở con đường 05m từ trước cho tới sau, thời gian công chứng là ngày 22/3/2022. Thời điểm này ông B bà H chưa tách thửa đất được. Hợp đồng này là do ông T3 (bên môi giới của ông B) viết, bên bà T giữ bản chính, còn bản in sao ra do ông B giữ.

Sau đó đến ngày 22/01/2022, ông B nói thiếu tiền làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng, hai bên có lập tiếp một Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 ghi tên người mua là ông Lê B2, với nội dung thỏa thuận giữa các bên giống như nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021. Đến ngày 19/3/2022 ông B vẫn chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T mới thỏa thuận cho ông B khi nào làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên bà T mới giao tiền tiếp, thời hạn cuối cùng là ngày 22/12/2022. Hợp đồng này bên bà T giữ bản chính, còn bản in sao ra do ông B giữ.

Đến ngày 22/12/2022 ông B vẫn không tách thửa được, việc làm con đường cũng chưa được thực hiện, bà T muốn rút lại tiền cọc nhưng ông B không chấp nhận, nên bà T mới lập tiếp một Hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2023, gia hạn thời gian công chứng đến ngày 05/9/2023. Hợp đồng này thì ban đầu ông N1 ghi là "chưa có sổ thì gia hạn lại", photo cho ông B một bản, sau đó ông N1 thấy ghi thiếu nên ông N1 mới ghi "0" vào chỗ "chưa có sổ thì gia hạn lại", ông N1 muốn ghi bổ sung vào bản đưa cho ông B nhưng ông B nói bản chính bên bà T giữ mới quan trọng và không đồng ý cho ông N1 ghi bổ sung vào bản đưa cho ông B.

Đến ngày 05/9/2023 ông B vẫn chưa tách thửa, ông B cũng không trả tiền cọc cho bà T và có nói là sắp ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi nên bà T mới chờ. Khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B báo cho bà T vẫn chưa có con đường đi 05m, bà T trả lời là không có đường vẫn đồng ý mua nhưng phải giảm số tiền xuống nhưng ông B không đồng ý. Bà T đành phải làm Hợp đồng ủy quyền để giữ thửa đất này, mục đích để thương lượng tiếp số tiền còn phải trả và làm con đường theo như thỏa thuận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B bà H thì bà T chỉ đồng ý hủy Hợp đồng ủy quyền khi ông B bà H trả đủ tiền mà bà T đã đưa cho ông B, bà H.

Bà T giữ nguyên yêu cầu phản tố:

- Buộc ông B bà H phải mở con đường đi chung chiều ngang 05 mét, chiều dài hết đất nhận chuyển nhượng (khoảng 150 mét) theo đúng thỏa thuận. Con đường này phải thể hiện trong bản đồ địa chính bà T mới đồng ý mua vì bà T mua để tách thửa tiếp chuyển nhượng, kinh doanh. Nếu ông B bà H thực hiện được thì bà T đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp ông B bà H không thể mở con đường đi chung trong bản đồ địa chính nói trên thì yêu cầu hủy các Hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021; Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022; Hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2023; Đồng thời yêu cầu ông B bà H phải trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 1.700.000.000 đồng.

Đối với nội dung Kết luận giám định số 200/KL-KTHS-TL ngày 06/01/2025 của Phòng Kỹ thuật hình sự công an tỉnh B thì bà T có ý kiến như sau:

Giấy giao kèo được viết sau khi bà T đưa thêm cho ông B bà H số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 27/12/2021 (trước đó đã đưa 600 triệu đồng tiền cọc vào ngày 22/12/2021), bà T xác định Giấy giao kèo này nội dung là do bà B1 viết vào ngày 27/12/2021 nhưng ghi ngày 22/12/2021 cho khớp với Hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021. Giấy này được viết 01 bản do bà T giữ và bên ông B có chụp lại. Sau khi các bên ký tên lăn tay xong thì bà T mới yêu cầu phải viết thêm dòng "Con đường này phải thể hiện trên bản đồ địa chính. Có xác nhận chính quyền các cấp" vào trước sự chứng kiến của các bên. Về Kết luận giám định bà T không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tấn N1, bà Võ Thị B1, ông Lê B2 đều thống nhất trình bày: Các ông bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà T. Các ông bà không tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ án.

[4] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Vào ngày 27/3/2024, Văn phòng C2 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của khách hàng, cụ thể:

Bên ủy quyền là ông Đường Thượng B, sinh năm 1975 và vợ là Vũ Thị H, sinh năm 1984; cư trú tại ấp S, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay ấp S, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) và bên nhận ủy quyền là bà Trần Thị T, sinh năm 1985; cư trú tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Hai bên giao kết Hợp đồng ủy quyền với các nội dung như sau:

Ông B bà H ủy quyền cho bà T thay mặt bên ủy quyền sử dụng, liên hệ với cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để làm thủ tục đo vẽ, trích lục sơ đồ vị trí, tách thửa, hợp thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn thời gian sử dụng đất, chỉnh lý biến động điều chỉnh số liệu theo sơ đồ địa chính hiện hành, chỉ

ranh, cắm mốc, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí; thực hiện thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp; được lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc, góp vốn, cho thuê, thế chấp, thế chấp cho bên thứ ba, xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận tiền đền bù hỗ trợ khi nhà nước có quyết định thu hồi đất đối với toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 97 tờ bản đồ 103, có diện tích 6.374,6m^2, tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DN 898413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/01/2024.

Sau khi tiếp nhận, công chứng viên Văn phòng C2 đã thực hiện biện pháp nghiệp vụ, trao đổi với khách hàng và nhận thấy việc giao kết không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đồng thời tiến hành soạn thảo hợp đồng, các bên đọc lại hợp đồng, đồng thời công chứng viên đã giải thích cho bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền biết về hậu quả pháp lý của Hợp đồng ủy quyền, sau đó các bên nhất trí toàn bộ nội dung trong hợp đồng và đã ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên. Việc hai bên thực hiện giao kết như trên là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm công chứng các bên có hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, việc giao kết không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 102/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đường Thượng B, bà Vũ Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền".

Tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 12/01/2024 giữa ông Đường Thượng B, bà Vũ Thị H với bà Trần Thị T tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Hủy bỏ các Hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021, Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022, Hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2023 giữa ông Đường Thượng B, bà Vũ Thị H với bà Trần Thị T về việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 6.300m^2 thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 103, tọa lạc tại địa chỉ ấp S, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay ấp S, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Buộc ông Đường Thượng B, bà Vũ Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị T tổng số tiền đã đặt cọc là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07-10-2025, nguyên đơn ông Đường Thượng B và bà Vũ Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà T tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định yêu cầu kháng cáo là

yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Tàu tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đường Thượng B và bà Vũ Thị H nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đương sự vắng mặt hoặc đã ủy quyền tham gia tố tụng hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện có sự tham gia của các ông bà Trần Thị T, Nguyễn Tấn N1, Võ Thị B1, Lê B2 trong giao dịch đặt cọc nhận chuyển nhượng đất với của ông Đường Thượng B và bà Vũ Thị H. Các ông bà T, N1, B1, B2 khai cùng góp tiền chung để đặt cọc nhận chuyển nhượng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa các ông bà N1, B1, B2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng không đưa chồng bà T là ông Nguyễn Văn T1, vợ ông N1 là bà Nguyễn Thị N2, vợ ông B2 là bà Võ Thị C và chồng bà B1 là ông Nguyễn Văn T2 vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập và lấy ý kiến của các ông bà T1, N2, C, T2 thì các ông bà thống nhất với ý kiến của bà T, ông N1, ông B2 và bà B1, không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án, tuy nhiên vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đường Thượng B và bà Vũ Thị H:

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12-01-2024 được ký kết giữa ông Đường Thượng B bà Vũ Thị H (bên A) và bà Trần Thị T (bên B) trong đó có nội dung: *"...Bên B được toàn quyền thay mặt bên A sử dụng, liên hệ với cơ quan nhà nước, tổ chức cá nhân có thẩm quyền để làm thủ tục đo vẽ, trích lục sơ đồ vị trí, tách thửa, hợp thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn thời gian sử dụng đất, chỉnh*

lý biến động, điều chỉnh số liệu theo hồ sơ địa chính hiện hành, chỉ ranh, cắm mốc, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí; thực hiện thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp; được lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc, góp vốn, cho thuê, thế chấp, thế chấp cho bên thứ ba, xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận tiền đền bù hỗ trợ khi nhà nước có quyết định thu hồi đất, đối với toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 97, tờ bản đồ 103. Địa chỉ thửa đất tại tổ D, ấp S, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DN 898413 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/01/2024…" (BL 05- TA).

Ông B bà H cho rằng giữa ông B bà H và bà T đã ký các Hợp đồng đặt cọc vào các ngày 22-12-2021; 22-01-2022; 02-01-2023 (đã cung cấp bản chính Hợp đồng đặt cọc ngày 02-01-2023 và cung cấp bản sao các Hợp đồng đặt cọc ngày 22-12-2021 và ngày 22-01-2022 tại phiên tòa phúc thẩm) là để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 6.300m^2 (một phần trong tổng diện tích hơn 16.312,9m^2 thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 103, tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) (sau khi tách thửa là diện tích 6.374,6m^2 thuộc thửa 97, tờ bản đồ 103, tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 898413 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 04-01-2024 cho ông B) (sau đây gọi tắt là thửa 97).

Ngày 12-01-2024, ông B bà H liên hệ với bà T và cùng hẹn nhau đến Văn phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 97. Khi đến Văn phòng C2, bà T nói với ông B bà H rằng bà T mua đất mục đích là để bán lại, nên để tránh đánh thuế hai lần, bà T đề nghị ông B bà H không cần ký hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ cần ký Hợp đồng ủy quyền. Bà T cũng cam kết sau khi ký Hợp đồng ủy quyền xong, được giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông B bà H. Vì tin tưởng bà T nên ông B bà H đã ký Hợp đồng ủy quyền ngày 12-01-2024 cho bà T.

Về phía bà T cũng thừa nhận việc ông B bà H và phía bà T (bà T cùng ông B2, ông N1 và bà B1) góp tiền chung, tham gia ký các Hợp đồng đặt cọc nêu trên để đảm bảo nhận chuyển nhượng thửa 97. Ông T1 cùng vợ chồng ông N1- bà N2, vợ chồng ông T2 – bà B1 và vợ chồng ông B2- bà C đồng ý với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà T mà không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án. Phía bà T cho rằng thời điểm ký các Hợp đồng đặt cọc thì đất chưa được tách thửa. Khi tách được thửa đất thì ông B thông báo cho bà T rằng vẫn chưa thực hiện được việc hình thành con đường đi 05m theo thỏa thuận. Bà T trả lời nếu chưa hình thành con đường theo thỏa thuận thì vẫn đồng ý mua nhưng phải giảm giá thửa đất xuống nhưng ông B không đồng ý. Do vậy bà T đành phải cùng ông B bà H lập Hợp đồng ủy quyền ngày 12-01-2024 để tạm thời giữ thửa đất lại không cho ông B chuyển nhượng cho người khác và hai bên tiếp tục thương lượng việc hình thành con đường cũng như số tiền phía bà T còn phải trả cho ông B bà H.

Như vậy, ông B bà H và bà T đều xác định mục đích của các bên ký Hợp đồng ủy quyền ngày 12-01-2024 là hợp đồng giả tạo để che giấu cho giao dịch khác, cụ thể là giao dịch thỏa thuận để nhận chuyển nhượng thửa 97. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B bà H về việc tuyên vô hiệu đối với

Hợp đồng ủy quyền ngày 12-01-2024 là có căn cứ. Các bên xác định chưa có việc giao nhận cho nhau giấy tờ về thửa đất và cũng không ai tranh chấp các vấn đề khác liên quan Hợp đồng ủy quyền, nên không phát sinh hậu quả của giao dịch vô hiệu.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm ông B cùng người đại diện của ông B bà H xác định: Liên quan đến giao dịch đặt cọc chuyển nhượng thửa 97 giữa các bên có các Hợp đồng đặt cọc ngày 22-12-2021; Hợp đồng đặt cọc ngày 22-01-2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 02-01-2023; Hợp đồng ủy quyền ngày 12-01-2024 và Giấy giao kèo đề ngày 22-12-2021 (BL 113-TA).

Về phía bà T xác định lời trình bày này của nguyên đơn là đúng, tuy nhiên đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 02-01-2023 mà ông B bà H cung cấp so với Hợp đồng đặt cọc ngày 02-01-2023 phía bà T cung cấp có sự khác biệt về việc thỏa thuận được gia hạn hay không gia hạn lại. Cụ thể tại Điều 3 của Hợp đồng phía bà T cung cấp có ghi *"Thời hạn đặt cọc là: (ngày), kể từ ngày 02/01/2023 đến hết giờ, ngày 5/9/2023, chưa có sổ thì 0 gia hạn lại";* còn Hợp đồng do ông B bà H cung cấp lại ghi "*Thời hạn đặt cọc là: (ngày), kể từ ngày 02/01/2023 đến hết giờ, ngày 5/9/2023, chưa có sổ thì gia hạn lại".* Phía bà T cung cấp cho Tòa án Hợp đồng đặt cọc ngày 22-12-2021 (BL 99-TA); Hợp đồng đặt cọc ngày 22-01-2022 (BL 100 - TA); Hợp đồng đặt cọc ngày 02-01-2023 (BL 98-TA) và Giấy giao kèo ngày 22-12-2021 (BL 113-TA).

Thấy rằng các Hợp đồng đặt cọc nêu trên đảm bảo đúng quy định pháp luật về hình thức, còn về nội dung được ghi nhận trong các hợp đồng trên đều do các đương sự tự nguyện thỏa thuận, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy, đây là các hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng.

[2.2.2] Theo ông B bà H thì sau khi các bên gia hạn nhiều lần bằng các Hợp đồng đặt cọc ngày 22-12-2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 22-01-2022 thì giữa hai bên ký Hợp đồng đặt cọc ngày 02-01-2023, theo đó tại Điều 3 các bên thỏa thuận "*Thời hạn đặt cọc là: (ngày), kể từ ngày 02/01/2023 đến hết giờ, ngày 5/9/2023, chưa có sổ thì gia hạn lại",* nghĩa là thời hạn cuối cùng để thực hiện xong việc tách thửa để công chứng cho bà T là ngày 05-9-2023, hết thời hạn này mà vẫn chưa hoàn thành việc tách thửa thì các bên thỏa thuận gia hạn tiếp.

Về phía bà T xác nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 02-01-2023 được các bên xác lập sau khi gia hạn nhiều lần bằng Hợp đồng đặt cọc ngày 22-12-2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 22-01-2022 như ông B bà H trình bày, tuy nhiên ông B bà H và phía bà T thỏa thuận là hết thời hạn ngày 05-9-2023 mà không thực hiện được việc tách thửa thì không được gia hạn nữa nên tại Hợp đồng đặt cọc mà phía bà T cung cấp mới ghi "*Thời hạn đặt cọc là: (ngày), kể từ ngày 02/01/2023 đến hết giờ, ngày 5/9/2023, chưa có sổ thì 0 gia hạn lại.".*

Thấy rằng lời trình bày của ông B bà H và phía bà T về việc có thỏa thuận gia hạn hay không gia hạn sau ngày 05-9-2023 không được bên còn lại thừa nhận và cũng không ai đưa ra được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên ngày 12-01-2024 các

bên lại cùng nhau ký Hợp đồng ủy quyền với nội dung đã nêu tại mục [2.1] đã có cơ sở để xác định phía bà T vẫn đồng ý tiếp tục cho gia hạn thời hạn.

[2.2.3] Như phân tích tại mục [2.1] về lời trình bày của ông B bà H và bà T về mục đích ký Hợp đồng ủy quyền ngày 12-01-2024 là khác nhau, tuy nhiên lời trình bày của các bên không được bên kia thừa nhận và cũng không ai đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Theo sự thừa nhận của ông B bà H và bà T tại phiên tòa phúc thẩm thì từ sau khi ký Hợp đồng ủy quyền ngày 12-01-2024 thì giữa các bên không hề có thỏa thuận cụ thể về thời hạn cuối cùng phải thực hiện việc công chứng chuyển nhượng để ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong giao dịch. Thỏa thuận như trên giữa ông B bà H và bà T là không thể thực hiện được, có lỗi của cả hai bên.

[2.2.4] Căn cứ vào các Hợp đồng đặt cọc nêu trên đều có thỏa thuận bên A (ông B bà H) phải bỏ ra con đường đi chung là 05m từ trước cho tới sau. Tại Giấy giao kèo cũng có thỏa thuận để ra 5m ngang làm đường đi chung. Theo kết quả đo đạc hiện trạng của Tòa án cấp sơ thẩm tại sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 lập ngày 14-8-2025 (BL 166-TA) thì các đương sự xác định bản vẽ đã thể hiện đúng vị trí con đường mà các bên đã thỏa thuận (diện tích 895,3m^2 cắt từ thửa 96 của ông B).

Tuy nhiên theo ông B bà H thì con đường mà ý chí các bên thỏa thuận là con đường được mở từ việc ông B bà H bỏ ra một phần diện tích đất của thửa 96 tiếp giáp thửa 97, còn phía bà T thì cho rằng con đường các bên thỏa thuận phải được cập nhật trên bản đồ địa chính.

Xét lời trình bày của các bên về việc thỏa thuận con đường là tự mở hay phải cập nhật bản đồ địa chính không được bên còn lại thừa nhận và không ai đưa ra chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, theo sơ đồ vị trí đo đạc thì thửa 97 sau khi tách có mặt tiền tiếp giáp với đường nhựa do nhà nước quản lý, con đường thỏa thuận giữa ông B bà H và phía bà T là cặp hông tiếp giáp thửa 96 của ông B chạy dọc hết đất. Do vậy việc các bên thỏa thuận con đường nếu để làm lối đi lưu thông là không cần thiết. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bà T thừa nhận mặc dù thửa đất đã có mặt tiếp giáp đường do nhà nước quản lý nhưng chiều ngang mặt tiền tiếp giáp nhỏ, chính vì vậy các bên thỏa thuận mở con đường vị trí cặp hông mục đích là để phía bà T phân lô tách thửa chuyển nhượng lại. Thấy rằng việc mở đường nhằm để phân lô tách thửa phải đáp ứng các điều kiện cần thiết theo quy định của pháp luật mới thực hiện được, không phụ thuộc vào ý chí của cá nhân đương sự và thực tế là cho đến nay vẫn chưa thực hiện được như ý chí mong muốn của phía bà T.

Theo phân tích tại mục [2.2.3] và [2.2.4] thì hợp đồng không thể thực hiện có lỗi của cả hai bên. Bà T yêu cầu hủy các Hợp đồng đặt cọc và Giấy giao kèo là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T là phù hợp.

Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể ông B bà H phải trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 1.700.000.000 đồng. Như nhận định bên trên thì cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được và các đương sự không yêu cầu bên còn lại bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

Từ phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận kháng cáo của ông B bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Ông B bà H và bà T mỗi bên chịu ½.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của ông B bà H được chấp nhận.

Ông B, bà H phải chịu án phí không giá ngạch do yêu cầu phản tố của bà T được chấp nhận và còn chịu án phí có giá ngạch trên số tiền có nghĩa vụ trả cho bà T.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên ông B bà H phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đường Thượng B và bà Vũ Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 102/2025/DS- ST ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Căn cứ các Điều 26, 38, 39, 296 và 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 124; Các Điều 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đường Thượng B, bà Vũ Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền".

Tuyên Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đường Thượng B bà Vũ Thị H với bà Trần Thị T được Văn phòng C2 công chứng số 244 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-01-2024 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Hủy bỏ các Hợp đồng đặt cọc:

+ Hợp đồng đặt cọc ngày 22-12-2021 giữa ông Đường Thượng B bà Vũ Thị H và bà Trần Thị T.

+ Hợp đồng đặt cọc ngày 22-01-2022 giữa ông Đường Thượng B bà Vũ Thị H và ông Lê Bổn .

+ Hợp đồng đặt cọc ngày 02-01-2023 giữa ông Đường Thượng B bà Vũ Thị H và bà Trần Thị T.

- Hủy bỏ Giấy giao kèo đề ngày 22-12-2021 giữa ông Đường Thượng B bà Vũ Thị H với bà Trần Thị T.

- Buộc ông Đường Thượng B bà Vũ Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị T tổng số tiền đã đặt cọc là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng.

3. Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm là 11.813.359 (mười một triệu tám trăm mười ba nghìn ba trăm năm mươi chín) đồng, ông Đường Thượng B bà Vũ Thị H và bà Trần Thị T mỗi bên chịu ½ số tiền nêu trên. Do ông Đường Thượng B bà Vũ Thị H đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí trên nên bà Trần Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đường Thượng B bà Vũ Thị H số tiền 5.906.679 (năm triệu chín trăm lẻ sáu nghìn sáu trăm bảy mươi chín) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền 31.500.000 (ba mươi mốt triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003661 ngày 20-9-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh), nên bà Trần Thị T được hoàn trả số tiền 31.200.000 (ba mươi mốt triệu hai trăm nghìn) đồng.

- Ông Đường Thượng B bà Vũ Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch và 63.000.000 (sáu mươi ba triệu) đồng án phí có giá ngạch, khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004355 ngày 27-02-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L), nên ông Đường Thượng B bà Vũ Thị H còn phải nộp tiếp 63.000.000 (sáu mươi ba triệu) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đường Thượng B và bà Vũ Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0023734 ngày 07-10-2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, nên đã nộp xong.

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, 7, 7a, 7b và 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.

6. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 25-3-2026).

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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

Bùi Thị Thương