

Bản án số: 1463/2025/DS-PT

Ngày: 24 - 11 - 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Thương

Ông Hoàng Trí Thức

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 11 năm 2025, 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 1060/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6354/2025/QĐ-PT ngày 28/10/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 20515/2025/QĐ-PT ngày 12/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị B, sinh năm 1971; Địa chỉ: E ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Huỳnh Hữu Bảo A, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

2. Bị đơn:

- Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1990; Địa chỉ: D Ngõ C T, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội (nay là phường K, Thành phố Hà Nội). (Vắng mặt).

- Công ty Cổ phần T6; Địa chỉ: 1 đường P, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh); Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T1 - chức vụ: Tổng giám đốc. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị T và Công ty Cổ phần T6: Ông Đoàn Trọng B1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Công ty L1 – Tầng D, Tòa nhà A L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội (nay là phường C, Thành phố Hà Nội). (Có mặt).

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

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968; Địa chỉ: E ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

- Bà Lâm Thị T2, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số F ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

- Bà Trần Ngọc Đ, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số D, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

- Ông Lê Văn M, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số G, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

- Ông Ngô Văn T3, sinh năm 1953 và Bà Trần Thị H1, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số F, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, bà Đ, ông M, bà L, ông T3, bà H1: Bà Mai Thị B, sinh năm 1971; Địa chỉ: E ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

- Bà Nguyễn Thụy Lê T4, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ D, khu phố P, phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

- Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1947; Địa chỉ: Số F, tổ H, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T5: Ông Lưu Quang N, sinh năm 1978; Địa chỉ: E N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

- Văn phòng T7; Địa chỉ: Số C đường D, khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh). (Vắng mặt, có văn bản đề nghị vắng mặt).

- Văn phòng C1; Địa chỉ: Số C khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt, có văn bản đề nghị vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Mai Thị B là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị T5 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Mai Thị B trình bày:

Năm 2020, bà Mai Thị B và chồng là ông Nguyễn Văn H có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thụy Lê T4 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 35 diện tích 16.827m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là thửa đất số 6), giá chuyển nhượng là 7.403.440.000 đồng (bảy tỷ bốn trăm lẻ ba triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng). Ngày 30-8-2020, bà B và ông H có ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 6 với bà Nguyễn Thụy Lê Thùy . Tại thời điểm ký thỏa thuận, bà T4 nói với bà B là bà T4 đứng ra mua dùm cho bà Hoàng Thị T nên sau đó bà T4 đưa cho bà B ký tiếp các Hợp đồng đặt cọc năm 2020 (không ghi ngày tháng) và Hợp đồng ủy quyền ngày 07-10-2020 với bà Hoàng Thị T chứ thực tế bà B không giao dịch với bà T, cũng không nhận tiền từ bà T. Sau đó, bà T4 tiếp tục bảo bà B ký một số văn bản với Công ty cổ phần T8 vì bà T4 cho biết bà T chỉ là người đại diện nhận ủy quyền cho Công ty Cổ phần T8.

Nhận thấy thửa đất số 6 mà bà B chuyển nhượng cho bà T4 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đảm bảo các điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác, thửa đất số 6 thuộc đồng sử dụng của 05 hộ gồm vợ chồng bà B, ông H; các ông bà Lâm Thị T2, Trần Ngọc Đ, Ngô Văn T3, Trần Thị H1, Lê Văn M, Nguyễn Ngọc L. Trong quá trình thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng bà B đã ký rất nhiều văn bản với bà T4, bà T đồng thời lại tiếp tục ký cho Công ty Cổ phần T6 với những giấy tờ rất nhiều trang, nội dung phức tạp cho đến nay bà B vẫn chưa hiểu, chưa nắm bắt được nội dung của tất cả các văn bản này mà chỉ ký theo yêu cầu của bà T4. Do đó việc thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc với bà T và các văn bản ký chuyển nhượng cho bà T với Công ty cổ phần T8 là vi phạm pháp luật nên nay bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2020 (không ngày tháng) ký giữa vợ chồng bà B, ông H và bà Hoàng Thị Tuyết .1

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà B, ông H và bà Hoàng Thị T năm 2020 (không ngày tháng).

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3257, quyền số 1/2020/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 07 tháng 10 năm 2020 giữa vợ chồng bà B, ông H và bà Hoàng Thị T lập ngày 07-10-2020 tại Văn phòng C1.

- Tuyên vô hiệu đối với Biên bản họp xác nhận và cam kết ngày 06-3-2023 với Công ty cổ phần T6 đã được lập vi bằng về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 6.

Bà B đồng ý hoàn trả lại toàn bộ số tiền 7.403.440.000 đồng đã nhận từ bà Nguyễn Thụy Lê Thùy .

* Bà Hoàng Thị T và Công ty Cổ phần T6 và người đại diện theo ủy quyền của bà T và Công ty Cổ phần T6 là ông Đoàn Trọng B1 trình bày:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 (gọi tắt là thửa đất số 06) diện tích 16.826.7m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được xác minh và thể hiện tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DSST ngày 25/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2023/DSPT ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo đó thửa đất số 6 là đùng chứa lấy nước biển của 05 hộ dân trong quá trình làm ruộng muối, bao gồm: Hộ ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị B, hộ ông Ngô Văn T3 và bà Trần Thị H1, hộ bà Trần Ngọc Đ, hộ ông Lê Văn M và bà Nguyễn Ngọc L, hộ bà Lâm Thị T2.

Năm 2020 Công ty cổ phần T6 có thực hiện dự án khu nhà ở sinh thái A tại thị trấn L, huyện L nên có nhận chuyển nhượng lại các thửa đất nằm trong quy hoạch của dự án. Do Công ty không có nhân sự biết rõ về nguồn gốc các thửa đất, chủ sử dụng cũng như giấy tờ pháp lý của các thửa đất, nên Công ty có thỏa thuận với bà Nguyễn Thụy Lê T4 đứng ra hỏi ý kiến và thỏa thuận với các chủ sử dụng các thửa đất dự kiến nằm trong dự án. Theo đó, bà T4 sẽ đứng ra làm việc với các hộ dân là chủ sử dụng của các thửa đất và báo cáo lại với bộ phận phụ trách của Công ty để thỏa thuận thống nhất về tính pháp lý và giá cả với các hộ dân. Sau khi thống nhất về giá và xem hồ sơ pháp lý của các thửa đất thì Công ty có cử nhân viên đứng ra tạm thời ký hợp đồng nhận chuyển nhượng với các hộ dân và thanh toán đầy đủ như đã thỏa thuận và thanh toán tiền theo giá đã thỏa thuận. Công ty chỉ được nghe bà T4 báo cáo lại về giá mà các hộ dân mong muốn và Công ty T9 về giá với các hộ dân, ngoài ra việc bà T4 và các hộ dân có cam kết riêng hay thỏa thuận như thế nào thì Công ty không biết. Như vậy, đối với thửa đất số 6 đang bị khởi kiện này cũng theo phương thức như vậy, sau khi thống nhất về giá thì công ty cử bà Hoàng Thị T là nhân viên có ký hợp đồng lao động với Công ty tạm thời đứng ra thanh toán và ký các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06. Bà T đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020 với bà Mai Thị B và ông Nguyễn Văn H (không có chứng thực); Hợp đồng ủy quyền ngày 07/10/2020 có chứng thực tại Văn phòng C1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 07/10/2020 không có chứng thực với bà B, ông H.

Tuy nhiên, năm 2023 bà Nguyễn Thị T5 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất này với bà B. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DSST ngày 25/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2023/DSPT ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân

tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo đó các bản án nhận định thửa đất số 6 là đùng chứa lấy nước biển của 05 hộ dân trong quá trình làm ruộng muối, bao gồm: Hộ ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị B, hộ ông Ngô Văn T3 và bà Trần Thị H1, hộ bà Trần Ngọc Đ, hộ ông Lê Văn M và bà Nguyễn Ngọc L, hộ bà Lâm Thị T2. Mặt khác, thời điểm đó bà T là nhân viên công ty đang có chuyển công tác dài ngày ở nước ngoài (có công văn xác nhận của Cục Q1). Vì vậy, để đảm bảo tính pháp lý của việc chuyển nhượng và đảm bảo tiến độ thi công của dự án, công ty đã yêu cầu 05 hộ đồng chủ sử dụng thửa đất số 6 lập biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vi bằng số 108/2023/VB-TPLHN ngày 06-3-2023 của Văn phòng T7. Quá trình lập vi bằng 5 hộ đồng sử dụng đều thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 6 cho Công ty Cổ phần T10 Việc ký kết các hợp đồng, văn bản giữa các chủ sử dụng thửa đất số 6 với bà Hoàng Thị T và Công ty Cổ phần T6 là hoàn toàn tự nguyện sau khi đã thống nhất thỏa thuận, nội dung và hình thức hợp đồng, văn bản, phù hợp quy định pháp luật về chủ thể, đối tượng.

Tại phần tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn trình bày: Tuy 02 bản án không công nhận cho ai được quyền sử dụng thửa đất 06 nhưng nguồn gốc thửa 06 theo xác minh của Ủy ban nhân dân thị trấn L thì 05 hộ dân như đã nêu tại phần trình bày là người sử dụng đất lâu dài từ năm 1975 đến nay, vì vậy đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ. Từ đó, các hộ được phát sinh các quyền giao dịch đối với thửa đất số 06. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị B.

Đồng thời yêu cầu Tòa giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T6: Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 diện tích 16.826,7m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được các bên xác nhận tại Biên bản chuyển nhượng ngày 06/3/2023 có hiệu lực pháp luật và công nhận Công ty cổ phần T6 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 diện tích 16.826,7m².

Yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 diện tích 16.826,7m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được các bên xác nhận tại Biên bản chuyển nhượng ngày 06/3/2023 có hiệu lực pháp luật và công nhận Công ty cổ phần T6 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 diện tích 16.826,7m².

- Buộc 05 hộ đồng chủ sử dụng gồm: Hộ ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị B, hộ ông Ngô Văn T3 và bà Trần Thị H1, hộ bà Trần Ngọc Đ, hộ ông Lê Văn M và bà Nguyễn Ngọc L, hộ bà Lâm Thị T2 tiếp tục thực hiện các cam kết tại Biên bản chuyển nhượng ngày 06/3/2023.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị T2, Trần Ngọc Đ, Lê Văn M, Nguyễn Ngọc L, Ngô Văn T3, Trần Thị H1 và người đại diện là bà Mai Thị B trình bày:

Các ông bà Lâm Thị T2, Trần Ngọc Đ, Lê Văn M, Nguyễn Ngọc L, Ngô Văn T3, Trần Thị H1 đã ký hợp đồng tặng cho cho bà B và ông H thửa đất số 06 này nhưng ông bà đã làm thất lạc giấy tờ này. Ngày 12-7-2024, các ông bà trên đã ký cam kết cho bà B và ông H được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 06, không còn liên quan gì đến thửa đất số 06. Do đó, thửa đất số 06 thuộc quyền sử dụng của ông H và bà B.

Việc bà B ký các hợp đồng trên thì các hộ đồng sử dụng có biết và không có phản đối bà B vì đã thỏa thuận với các ông bà nêu trên và họ đã có cam kết không có liên quan hay tranh chấp gì về quyền sử dụng của thửa đất số 06 nêu trên. Những giấy tờ trên bà B và ông H ký là theo chỉ định của bà Nguyễn Thụy Lê T4, bà T4 cũng cam kết với các hộ đồng sử dụng là có vấn đề gì bà T4 sẽ tự chịu trách nhiệm. Hiện nay thửa đất số 06 nêu trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất hiện đang được bà B sử dụng để nuôi tôm, cua. Từ lúc Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử theo Bản án số 142/2023/DS-PT ngày 21-8-2023 thì con rể của bà Nguyễn Thị T5 không còn nuôi thủy sản trên thửa đất số 06 nữa.

Nhận thấy thửa đất số 06 mà bà B chuyển nhượng cho bà T4 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đảm bảo các điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Trong quá trình thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng bà B và ông H đã ký rất nhiều văn bản với bà T4, bà T đồng thời lại tiếp tục ký cho một pháp nhân là Công ty cổ phần T6 với những giấy tờ rất nhiều trang, nội dung phức tạp cho đến nay bà B vẫn chưa hiểu, chưa nắm bắt được nội dung của tất cả các văn bản này mà chỉ ký theo yêu cầu của bà T4. Do đó việc thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc với bà T và các văn bản ký chuyển nhượng cho bà T với Công ty cổ phần T8 là vi phạm pháp luật nên đề nghị tuyên vô hiệu các giao dịch trên. Theo bà B được biết giao dịch vô hiệu thì hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà B không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Do bà T4 yêu cầu vợ chồng bà B và các ông bà Lâm Thị T2, Trần Ngọc Đ, Lê Văn M, Nguyễn Ngọc L, Ngô Văn T3, Trần Thị H1 ký thì các hộ ký chứ không biết rõ nội dung gì vì các hộ nghĩ đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bà T4 cam kết với bà B sẽ mua các thửa đất kế bên của bà B nên các hộ đồng ý ký; bà T4 cam kết với các hộ dân là cứ ký bà T4 sẽ tự chịu trách nhiệm. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Mai Thị B quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến về yêu cầu độc lập và yêu cầu phản tố của bị đơn. Người đại diện theo ủy quyền của bà B tham gia phiên hòa giải ngày 17 tháng 4 năm 2025 cũng không trình bày về yêu cầu này của phía bị đơn mà chỉ đề nghị xem xét tư cách tham gia tố tụng của ông Đoàn Trọng B1 trong vụ án.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thụy Lê T4 trình bày: Năm 2020 bà T4 có nhận chuyển nhượng một số thửa đất tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trong đó có thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 diện tích 16.827m² thời điểm đó theo như

thông tin bà T4 được biết thì thửa đất này thuộc quyền sử dụng của hộ bà B, ông H nhưng đồng thời cũng là quyền sử dụng chung của các hộ ông Ngô Văn T3 và bà Trần Thị H1, hộ bà Trần Ngọc Đ, hộ ông Lê Văn M và bà Nguyễn Ngọc L, hộ bà Lâm Thị T2. Khi gặp các hộ dân bà T4 đã tiến hành thỏa thuận về giá, đã chuyển tiền cọc là toàn bộ giá trị chuyển nhượng và các bên ký cam kết kèm theo, sau đó bà T4 có đề nghị các hộ dân đồng sử dụng thửa đất này ký hợp đồng ủy quyền với bà Hoàng Thị T (là nhân viên Công ty cổ phần T6). Năm 2023 theo yêu cầu của Công ty cổ phần T6, bà T4 có hướng dẫn các đồng sử dụng thửa đất số 06 lập vi bằng số 108/2023/VB-TPLHN do Văn phòng T7 thực hiện.

Khi thỏa thuận với các hộ dân đồng sử dụng thửa đất số 06 này thì 02 bên thống nhất giá là 7.403.440.000 đồng, bà T4 đã chuyển tiền đầy đủ cho chủ sử dụng được chỉ định cụ thể là chuyển cho bà B và ông H, sau đó thì bà T4 có thỏa thuận với Công ty cổ phần T6 là chuyển nhượng lại thửa số 6 cho Công ty cổ phần T6, vì vậy theo yêu cầu của Công ty thì bà T4 hướng dẫn các hộ dân đồng sở hữu ký hợp đồng ủy quyền với bà Hoàng Thị T ngày 07/10/2020. Đến ngày 06/3/2023, theo yêu cầu của Công ty Cổ phần T6, bà T4 có hướng dẫn các đồng sở hữu thửa đất 06 lập vi bằng số 108/2023/VB-TPLHN do Văn phòng T7 thực hiện.

Đối với thửa đất số 6, bà T4 không trực tiếp ký nhận chuyển nhượng, cũng không nhận ủy quyền nhưng bà T4 có ký bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 06/3/2023, bản cam kết không ghi ngày tháng mà chỉ ghi năm 2020, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2020. Theo như các bản cam kết này khi các đồng sở hữu của thửa số 06 cùng một số thửa đất khác đồng ý chuyển nhượng thì bà T4 sẽ hỗ trợ các hộ dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất khác trong cùng khu đất của các hộ dân này, đồng thời sau đó bà T4 sẽ mua lại các thửa đất còn lại với giá ưu đãi. Tuy nhiên, đối với thỏa thuận này bà T4 chưa thực hiện được cho các hộ dân.

Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 07/10/2020 giữa bà B, ông H ủy quyền cho bà Hoàng Thị T, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm 2020 và Vi bằng số 108/2023/VB-TPLHN do văn phòng T7 thực hiện thể hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 06 với các hộ dân đã xong, bà T4 cũng đã chuyển tiền là giá trị chuyển nhượng cho các hộ dân đồng sở hữu đầy đủ, sau đó thì bà T4 chuyển nhượng lại thửa đất số 06 cho Công ty cổ phần T6 và hướng dẫn các hộ dân ký các văn bản trên với bà Hoàng Thị T và công ty cổ phần T6 theo yêu cầu của công ty (bà Hoàng Thị T và công ty cổ phần T11 cùng 01 đơn vị theo như nội dung bản cam kết ngày 06/3/2023).

Hiện nay bà B, ông H khởi kiện thì bà T4 xác định việc mua bán đối với thửa đất 06 đúng như diễn biến ở trên, và đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật, bà T4 không có ý kiến gì. Đồng thời đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và các phiên tòa sơ thẩm.

* Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 07/10/2020 Văn phòng có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của bà Mai Thị B. Sau khi xem xét hồ sơ, Văn phòng thấy: Hồ sơ thể hiện bà Mai Thị B là người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 2013 và có các quyền chung của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai 2013. Yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền phù hợp với các quy định pháp luật, thuộc phạm vi thẩm quyền công chứng theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng. Người yêu cầu công chứng cung cấp đầy đủ hồ sơ yêu cầu công chứng theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng. Xét đương sự đã xuất trình đầy đủ hồ sơ công chứng nên công chứng viên Thân Văn Q chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3257, quyển số 1/2020/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 07/10/2020 giữa vợ chồng bà B ông H và bà Hoàng Thị T là đúng quy trình thủ tục công chứng được quy định tại Điều 40 và Điều 41 Luật Công chứng.

* Văn phòng thừa phát lại Hằng N1 trình bày: Văn phòng Thừa phát lại Hằng Nguyễn chỉ chứng kiến ghi nhận cuộc họp nhưng Vi bằng số 108/2023/VB-TPLHN lập ngày 06/3/2023. Tại cuộc họp các bên có hình ảnh, có văn bản yêu cầu Thừa phát lại chụp ảnh văn bản đính kèm vi bằng đúng như vi bằng thể hiện, ngoài vi bằng thể hiện thì thừa phát lại không ghi nhận, không chứng kiến thêm gì khác nên Văn phòng T7 đã cung cấp sao y bản lưu tại văn phòng.

* Bà Nguyễn Thị T5 và người đại diện là ông Lưu Quang N trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 16.827m² do bà T5 khai phá và sử dụng liên tục từ năm 1995 đến nay để nuôi trồng thủy sản. Trong quá trình nuôi trồng thủy sản bà T5 có xây cống kê để lấy nước và thoát nước, đắp bờ làm đùng nuôi trồng thủy sản, hàng năm đều có tu sửa đắp lại bờ. Hàng năm khi đến mùa làm muối thì bà T5 có cho một số hộ dân làm ruộng muối bên trong hẻm nhờ nước từ đùng này vào ruộng muối để làm (theo cách làm muối từ xưa đến nay của các hộ làm muối ở khu vực này là lấy nước ở đùng bên cạnh để làm muối). Trong số những hộ lấy nước từ đùng của bà T5 có các hộ: ông Ngô Văn T3 và bà Trần Thị H1, hộ bà Trần Ngọc Đ, hộ ông Lê Văn M, hộ bà Nguyễn Ngọc L, hộ bà Lâm Thị T2, hộ bà Mai Thị B và ông Nguyễn Văn H. Việc sử dụng đất của bà T5 diễn ra bình thường không tranh chấp với bất kỳ ai.

Đến năm 2020 bà T5 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên thì được Ủy ban nhân dân thị trấn L thông báo cho biết là bà Mai Thị B cũng đang nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này của bà T5. Do đó bà T5 đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn L hòa giải tranh chấp đất đai, khi hòa giải thì một số hộ lấy nhờ nước từ đùng của bà T5 để làm muối cũng tham gia vào tranh chấp.

Nhận thấy việc bà Mai Thị B tự ý kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06 của bà T5 là trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T5 nên bà T5 đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa, yêu cầu công nhận thửa đất số 06 thuộc quyền sử dụng của bà T5. Tại Bản

án dân sự sơ thẩm và Bản án dân sự phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất của bà T5 nhưng cũng không công nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị B, do đó bà T5 vẫn là người tiếp tục sử dụng đất từ đó đến nay. Hiện vụ án đang được bà T5 làm đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với hai bản án trên.

Như vậy đối với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định bà Mai Thị B hoàn toàn không có bất cứ chứng cứ nào để chứng minh thửa đất số 06 tờ bản đồ số 35 nêu trên là của bà B và bà T5 có quyền quản lý, sử dụng, trên thực tế bà B cũng chưa bao giờ sử dụng đất này mà bà T5 là người quản lý sử dụng thửa đất này từ năm 1995 đến nay và không bị ai tranh chấp. Việc bà B chuyển nhượng thửa đất này cho Công ty cổ phần T6 là vi phạm pháp luật và tự chịu trách nhiệm.

Do đó bà T5 đề nghị Tòa xét xử theo hướng: Tuyên vô hiệu đối với toàn bộ giao dịch liên quan đến thửa đất số 06 tờ bản đồ số 35 và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần T10

* Ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông đồng ý với phần trình bày của bà Mai Thị B, đề nghị Tòa chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn gồm:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị B, ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị T năm 2020 (không ngày tháng).

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3257, quyền số 1/2020/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 07 tháng 10 năm 2020 giữa vợ chồng bà Mai Thị B, ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị T lập ngày 07-10-2020 tại Văn phòng C1.

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2020 (không ngày tháng) ký giữa vợ chồng bà B ông H và bà Hoàng Thị Tuyết .1

- Tuyên vô hiệu đối với Biên bản họp xác nhận và cam kết ngày 06-3-2023 với Công ty cổ phần T6 đã được lập vi bằng về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 6.

2. Bà Mai Thị B có quyền khởi kiện lại đối với các yêu cầu khởi kiện bị đình chỉ mà chưa được giải quyết trong vụ án này gồm:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị B, ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị T năm 2020 (không ngày tháng).

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3257, quyền số 1/2020/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 07 tháng 10 năm 2020 giữa vợ chồng bà Mai

Thị B, ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị T lập ngày 07-10-2020 tại Văn phòng C1.

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2020 (không ngày tháng) ký giữa vợ chồng bà B ông H và bà Hoàng Thị Tuyết .1

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của nguyên đơn Công ty Cổ phần T6:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 diện tích 16.826,7m² tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được các bên xác nhận tại Biên bản chuyển nhượng ngày 06/3/2023 có hiệu lực pháp luật và công nhận Công ty cổ phần T6 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 diện tích 16.826,7m².

- Buộc 05 hộ đồng chủ sử dụng gồm: Hộ ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị B, hộ ông Ngô Văn T3 và bà Trần Thị H1, hộ bà Trần Ngọc Đ, hộ ông Lê Văn M và bà Nguyễn Ngọc L, hộ bà Lâm Thị T2 tiếp tục thực hiện các cam kết tại Biên bản chuyển nhượng ngày 06/3/2023.

Tạm giao cho Công ty cổ phần T6 tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 06 cho đến khi các bên hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng. Trường hợp bên bị đơn và các đồng sử dụng không làm thủ tục chuyển nhượng thì Công ty cổ phần T6 có quyền liên hệ cơ quan chức năng để hoàn thành thủ tục đăng ký đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 diện tích 16.826,7m² tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo vị trí được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 504-2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 12 tháng 12 năm 2024.

Các bên phải thực hiện các nghĩa vụ về thuế, phí trong quá trình thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 06 theo quy định pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

* Ngày 02 tháng 7 năm 2025, bà Mai Thị B nộp đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án khu vực 13 - thành phố Hồ Chí Minh) vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

* Ngày 03 tháng 7 năm 2025, bà Nguyễn Thị T5 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - thành phố Hồ Chí Minh) theo hướng bác toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của Công ty E. Nếu trường hợp xét thấy Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì yêu cầu hủy bản án dân sự nêu trên.

* Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Mai Thị B rút yêu cầu khởi kiện, rút

kháng cáo, Công ty Cổ phần T6 giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập, bà Nguyễn Thị T5 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Bà Mai Thị B cung cấp tài liệu chứng cứ là Biên bản làm việc ngày 28/8/2024 của cơ quan Công an thị trấn L với bà Mai Thị B và bà Lê Thị Thu C, bà C xác nhận gia đình bà C đang chờ kết quả kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền và bản án dân sự phúc thẩm số 142/2023/DS-PT ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết tranh chấp thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35, thị trấn L; ông Lưu Quang N là người đại diện cho bà Nguyễn Thị T5 cung cấp Phiếu chuyển đơn số 1982/PC-VPCQCSĐT ngày 06/8/2024 Văn phòng cơ quan CSĐT Công an tỉnh B gửi Công an huyện L về việc chuyển đơn của ông Võ Văn H2 và bà Lê Thị Thu C tố giác bà Mai Thị B về hành vi công nhiên chiếm đoạt tài sản bằng hình thức ngang nhiên tháo nước đùng để bắt tôm cá cua trong đùng của vợ chồng ông H2 đang nuôi.

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

Căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thể hiện tại thời điểm lập bản cam kết theo Biên bản họp xác nhận và cam kết chuyển nhượng đất ngày 06/3/2023 thì thửa đất số 06, thuộc bản đồ số 35, tại thị trấn L chưa được ai kê khai và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó căn cứ Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013 quy định thì các ông bà Lâm Thị T2, bà Trần Ngọc Đ, ông Ngô Văn T3, bà Trần Thị H1, bà Lê Văn M, bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị B không có quyền của người sử dụng đất để thực hiện quyền chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần T6 theo quy định của pháp luật. Trong khi Bản án Dân sự Phúc thẩm số 142/2023 ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũng không công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho bà B và 04 hộ còn lại.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Mai Thị B, ông Nguyễn Văn H với bà Hoàng Thị T vào năm 2020 đối với cả thửa đất số 06 tờ bản đồ số 35 thực hiện trong khi thửa đất đang có tranh chấp giữa bà Mai Thị B và các hộ đồng sử dụng với bà Nguyễn Thị T5, sau này đã được xét xử bằng bản án dân sự số 15/2023/DSST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền (Thỏa thuận chuyển nhượng ký ngày 06/3/2023 khi vụ án đang giải quyết) là vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 45 Luật đất đai năm 2024 (điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013).

Bà Mai Thị B chưa được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích trên, tuy nhiên giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà B và Công ty Cổ phần T6 đã được thực hiện xong, công ty đã chuyển toàn bộ tiền cho bà B, bà B thừa nhận đã nhận đủ tiền và không tranh chấp với công ty về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện nay bà B đã bàn giao đất cho phía công ty nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B và Công ty. Cấp sơ thẩm tuyên đình

chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn nhưng không nêu rõ bị đơn là ai nên cần sửa về phần nội dung tuyên này cho phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T5, sửa bản án 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét việc rút yêu cầu khởi kiện, rút kháng cáo của bà Mai Thị B: Tại cấp phúc thẩm, bà B rút yêu cầu khởi kiện, rút kháng cáo, Công ty cổ phần T6 không có ý kiến về việc rút yêu cầu khởi kiện của bà B, do vậy không chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của bà B; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà B.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T5:

[2.1] Ngày 30/8/2020, ông Nguyễn Văn H, bà Mai Thị B và bà Nguyễn Thụy Lê Thùy K thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 6, tờ bản đồ số 35, trấn L, giá chuyển nhượng 7.403.440.000 đồng. Thỏa thuận chuyển nhượng chỉ có chữ ký của các bên, không công chứng, chứng thực.

Năm 2020, ông Nguyễn Văn H, bà Mai Thị B và bà Hoàng Thị T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông H, bà B chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng đất thửa số 6 tờ bản đồ số 35 diện tích 16.827m² thị trấn L, huyện L, giá chuyển nhượng là 7.403.440.000 đồng. Hợp đồng không ghi ngày tháng, chỉ có chữ ký của các bên, không công chứng chứng thực.

Tại B2 hợp xác nhận và cam kết v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2023, bên chuyển nhượng là ông, bà Lâm Thị T2, Trần Ngọc Đ, Ngô Văn T3, Trần Thị H1, Lê Văn M, Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Văn H, Mai Thị B, bên nhận chuyển nhượng là Công ty cổ phần T10 Đất chuyển nhượng thửa số 6, tờ bản đồ số 35, diện tích 16.826,7m² thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty cổ phần T6 yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất thửa số 06, tờ bản đồ số 35 diện tích 16.826,7m², thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được các bên xác nhận có hiệu lực pháp luật và công nhận Công ty cổ phần T6 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 35 diện tích 16.826,7m².

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thụy Lê T4, bà Hoàng Thị T và Công ty cổ phần T6 xác nhận bà T4 và bà T giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án với bà B và ông H thực chất là đứng ra giao dịch cho Công ty cổ phần T6, đồng ý với yêu cầu của Công ty cổ phần T10

[2.2] Theo văn bản số 69/UBND-VP ngày 22/01/2024 của UBND thị trấn L xác nhận: Theo sổ mục kê năm 1996, bản đồ địa chính năm 1996, sổ mục kê

năm 2006, bản đồ địa chính năm 2006, sổ mục kê năm 2009, bản đồ địa chính năm 2009 đã thể hiện thửa 6, thuộc bản đồ số 35, loại đất làm muối, tại thị trấn L, sổ mục kê chưa được thể hiện hộ gia đình cá nhân nào kê khai, đăng ký; Bản đồ địa chính năm 1996, năm 2006, năm 2009 có thể hiện thửa số 6, thuộc bản đồ số 35, loại đất làm muối, tại thị trấn L. Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35 thị trấn L, hiện nay chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức nào.

Tại Văn bản số 69/UBND-VP ngày 22/01/2024 của UBND thị trấn L xác nhận “Qua xác minh lấy ý kiến của các hộ dân tại biên bản ngày 21/04/2023, các hộ dân cho biết, thửa đất số 6 tờ bản đồ số 35 là đùng chung để lấy nước làm ruộng muối của 5 hộ: hộ ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị B; hộ ông Ngô Văn T3; hộ bà Trần Ngọc Đ; hộ ông Lê Văn M; hộ bà Lâm Thị T2. Trên thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35 có ông H2 là con rể bà Nguyễn Thị T5 cầm đùng để lấy tôm, cá.”.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các hộ trên gồm những người nào tham gia sử dụng đất trong đó có ông H2 là con rể bà Nguyễn Thị T5 để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án, làm rõ họ có ý kiến yêu cầu như thế nào trong vụ án hay không để giải quyết mới bảo đảm giải quyết vụ án.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Mai Thị B cung cấp tài liệu là Biên bản làm việc ngày 28/8/2024 của cơ quan Công an thị trấn L, huyện L với bà Mai Thị B và bà Lê Thị Thu C. Bà B cho rằng gia đình bà C có hành động sử dụng đất thửa số 6, tờ bản đồ số 35, thị trấn L khi chưa được phép của bà B. Bà C cho rằng gia đình bà C đang chờ kết quả kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền và bản án dân sự phúc thẩm số 142/2023/DS-PT ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết tranh chấp thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35, thị trấn L. Công an thị trấn L đề nghị bà B và bà C không được để xảy ra tình hình mất an ninh trật tự tại khu vực đất tranh chấp thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 35, thị trấn L, huyện L. Ông Lưu Quang N là người đại diện cho bà Nguyễn Thị T5 cung cấp Phiếu chuyển đơn số 1982/PC-VPCQCSĐT ngày 06/8/2024 Văn phòng cơ quan CSĐT Công an tỉnh B gửi Công an huyện L về việc chuyển đơn của ông Võ Văn H2 và bà Lê Thị Thu C tố giác bà Mai Thị B về hành vi công nhiên chiếm đoạt tài sản bằng hình thức ngang nhiên tháo nước đùng để bắt tôm cá cua trong đùng của vợ chồng ông H2 đang nuôi. Do vậy cần đưa ông Võ Văn H2 và bà Lê Thị Thu C tham gia tố tụng giải quyết vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xem xét ý kiến, yêu cầu của ông Võ Văn H2 và bà Lê Thị Thu C về việc giải quyết vụ án mới bảo đảm giải quyết toàn diện vụ án.

Như vậy, để bảo đảm giải quyết toàn diện, triệt để vụ án, bảo đảm quyền lợi của đương sự thì cần phải đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng giải quyết vụ án, trong đó có ông Võ Văn H2, bà Lê Thị Thu C và những người trong hộ gia đình những người sử dụng đất gồm hộ ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị B, hộ ông Ngô Văn T3, hộ bà Nguyễn Thị Đ1, hộ ông Lê

Văn M, hộ bà Lâm Thị T2 theo Văn bản số 69/UBND-VP ngày 22/01/2024 của UBND thị trấn L như nhận định ở phần trên, làm rõ ý kiến và yêu cầu của họ để giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện nội dung trên để giải quyết là không bảo đảm giải quyết vụ án, ảnh hưởng quyền lợi của đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Việc đưa ông Võ Văn H2 và bà Lê Thị Thu C tham gia tố tụng giải quyết vụ án phát sinh tại giai đoạn xét xử phúc thẩm nên đây là tình tiết phát sinh mới.

Ngoài ra, trong vụ án, bà Mai Thị B và bà Nguyễn Thị T5 yêu cầu tuyên vô hiệu toàn bộ giao dịch liên quan đến thửa đất số 06 tờ bản đồ số 35, thị trấn L, huyện L và không chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần T10 Theo hướng dẫn tại điểm 2 Mục III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ của Tòa án nhân dân tối cao “Khi có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho tất cả các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba”. Khi giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án cần thực hiện đầy đủ việc giải thích cho tất cả các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu để bảo đảm giải quyết vụ án.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T5 và bà Mai Thị B không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Mai Thị B và bị đơn là bà Hoàng Thị T và Công ty Cổ phần T10

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Bà Mai Thị B không phải chịu. H3 lại cho bà Mai Thị B số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001757 ngày 04/7/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa -

Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2. Bà Nguyễn Thị T5 không phải chịu (đã được miễn do là người cao tuổi).

3. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 13, Tp. Hồ Chí Minh;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 13, Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm