

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 295/2025/DS-PT

Ngày: 08/5/2025

V/v tranh chấp: “Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại tài sản ngoài hợp đồng.”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Ông Võ Trung Hiếu

Ông Nguyễn Lê Huy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hồng Sơn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 và 08 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 83/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc tranh chấp: “Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại tài sản ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 381/2024/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 743/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Lê Thị N, sinh năm 1954

Địa chỉ: Ấp M N, xã B Đ, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bùi Thị Thùy T, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số C L, phường B T Đ, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản ủy quyền số 000003, quyền số 01-SCT/CK,ĐC ngày 02 tháng 01 năm 2024 của Văn phòng công chứng Phú Mỹ, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N: Luật sư Nguyễn Văn T – Văn phòng luật sư Sài Gòn Việt, Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

*\* Bị đơn:* Nguyễn Huy H, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số /181 P V H, phường , quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Hàm Z, sinh năm 1987

Địa chỉ: Thôn H T, xã P T, huyện Ninh Phước, tỉnh Bình Thuận.

Chỗ ở hiện nay: Đường khu phố , phường B C, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản ủy quyền số 011181, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Văn phòng công chứng Tô Khắc Việt, thành phố Hồ Chí Minh.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1- Đỗ Tuấn K, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số /5 ấp V V, xã T V Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An;

2- Văn phòng công chứng P M

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Phú M

Địa chỉ: Số N T D, khu phố H H, phường Long Hưng, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang;

3- Nguyễn Văn Thanh T, sinh năm 1978.

4- Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1980.

5- Nguyễn Văn Thanh T, sinh năm 1982.

6- Nguyễn Văn N, sinh năm 1984.

7- Nguyễn Văn M, sinh năm 1987.

8- Nguyễn Văn M, sinh năm 1989.

9- Nguyễn Văn D, sinh năm 1991.

10- Nguyễn Thị G, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Ấp M N, xã B Đ, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang;

11- Bùi Minh T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp X T, xã B T, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo ủy quyền: Bùi Thị Thùy T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số C L, phường B T Đ, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản ủy quyền số 002528, quyền số 01-SCT/CK, ĐC ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng công chứng Phú Mỹ, Tiền Giang.

*\* Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị N.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gò Công kháng nghị.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm:*

*\* Nguyên đơn bà Lê Thị N có người đại diện theo uỷ quyền là bà Bùi Thị Thuỳ T và ông Nguyễn Văn T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị N trong phạm vi uỷ quyền về việc yêu cầu hủy hợp đồng uỷ quyền trình bày:*

Bà N là chủ sử dụng thửa đất số 485, tờ bản đồ số 14 tại ấp X L, xã T T, thành phố Gò Công; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN16853 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Gò Công cấp ngày 20 tháng 12 năm 2023;

Theo Bản án số 297/2023/DS-PT ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định buộc gia đình bà N trả tiền cọc, bồi thường tiền cọc cho ông Đỗ Tuấn K, để có tiền trả cho ông K, gia đình bà N phải chuyển nhượng thửa đất 485 thửa cũ là 229 diện tích 5.370,1m<sup>2</sup> cho ông Bùi Minh T và ông Nguyễn Huy H với số tiền 1.151.000.000 đồng, trong đó ông H hùn vốn là 575.500.000 đồng, ông T cũng vậy; bà N đã nhận tiền xong.

Quá trình làm thủ tục thì ông H không phải là người địa phương, không thể làm thủ tục sang tên, ngày 25 tháng 12 năm 2023 bà N làm thủ tục uỷ quyền cho ông H để toàn quyền quyết định thực hiện các quyền như tặng cho, chuyển nhượng.... và bà N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H quản lý, cất giữ.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu và ý kiến như sau:

- Hủy hợp đồng uỷ quyền số 019880 ngày 25 tháng 12 năm 2023 giữa bà N với ông H; yêu cầu ông H trả lại cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN16853. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H:

+ Không ý kiến phản đối gì về giá đất theo kết luận của Ủy ban nhân dân thành phố Gò Công giá đất nền 600.000 đồng/m<sup>2</sup>, đất lúa 350.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đồng ý trả lại cho ông H tiền mua đất là 575.500.000 đồng;

+ Đồng ý sang nhượng đất cho ông H;

+ Không đồng ý trả tiền đất lên nền vì ông H tự ý san lấp;

+ Không đồng ý trả tiền chi phí đo đạc.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K:

+ Bà N không đồng ý vì ông K tự ý san lấp không xin ý kiến của bà N.

*\* Bị đơn ông Nguyễn Huy H có người đại diện theo uỷ quyền là anh Hàm Z trình bày:*

Năm 2023, bà N và thành viên hộ bà N bị thi hành án đối với Bản án số: 297/2023/DS-PT ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang với số tiền 1.100.000.000 đồng, do không có tiền để thi hành nên bà N

đồng ý sang nhượng thửa 229 nay là thửa 485, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.490m<sup>2</sup> đất lúa tại ấp X L, xã T T, thành phố Gò Công cho ông H và ông T với số tiền là 1.151.000.000 đồng. Ông H đưa bà N với số tiền 575.500.000 đồng, ông T đưa bà N là 575.500.000 đồng, giao tiền cho bà N tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gò Công, hai bên có làm biên nhận, có con bà N là bà T đi theo để chứng kiến ghi giấy hợp đồng nhận tiền dùm.

Hộ bà N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H quản lý để làm thủ tục sang tên và giao đất cho ông Hoàng quản lý, sử dụng; đất trũng ông H phải thuê người san lấp đo đạc với số tiền là 948.400.000 đồng. Đất phải đo đạc, chuyển tên từ chồng bà N sang cho cá nhân bà N đứng thì mới sang nhượng cho người khác được và ông H là người được bà N ủy quyền thực hiện toàn bộ việc này, ông H tạm ứng chi phí làm hồ sơ gồm 02 lần cho Văn phòng đăng ký đất đai, lần 1 với số tiền 5.256.623 đồng và lần 2 với số tiền là 3.408.110 đồng; tiền chi phí san lấp nền là 401.100.000 đồng. Hiện nay bà N đang quản lý đất nên phải có nghĩa vụ hoàn trả chi phí này lại cho ông H.

Do ông H không có hộ khẩu tại địa phương không đứng tên bà N tự nguyện ủy quyền cho ông H để tìm người nhận sang nhượng lấy tiền trả lại ông H và ông T.

Tại phiên tòa:

- Yêu cầu Tòa án buộc bà N có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 1.060.809.633 đồng gồm: Giá trị thực tế của ½ quyền sử dụng đất là 650.265.000 đồng, chi phí làm hồ sơ gồm 02 lần cho Văn phòng đăng ký đất đai, lần 1 với số tiền 5.256.623 đồng và lần 2 với số tiền là 3.408.110 đồng; tiền chi phí san lấp nền là 401.100.000 đồng. Trả khi án có hiệu lực pháp luật.

- Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lên nền là 460.090.367 đồng.

- Không đồng ý trả cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì để đảm bảo thi hành án sau này cho ông Hoàng.

*\* Ông Đỗ Tuấn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ngày 01 tháng 02 năm 2021, ông nhận chuyển nhượng đất của hộ bà N thửa 229 nay là thửa 485, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.490m<sup>2</sup> đất lúa tại ấp X L, xã T T, thành phố Gò Công với số tiền là 370.000.000 đồng; hộ bà N nhận cọc là 270.000.000 đồng, hộ bà N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông quản lý và giao đất nhưng không chỉ ranh, đất trũng, có những chỗ sâu như ao nên ông thuê người san lấp với số tiền là 258.000.000 đồng, làm hồ sơ đo đạc, cắm mốc ranh giới là 109.800.000 đồng, tiền làm hợp đồng công chứng là 6.000.000 đồng; tiền xác minh ranh đất là 20.000.000 đồng.

Sau khi làm xong hết các việc này thì bà Nhỏ không thực hiện việc chuyển nhượng mà hủy hợp đồng đặt cọc.

Hai bên tranh chấp và Bản án phúc thẩm đã tuyên hủy cọc, đền cọc nhưng về chi phí san lấp, đo đạc, công chứng chưa giải quyết cho ông.

Tại phiên tòa yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà N có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 350.000.000 đồng. Trả khi án có hiệu lực pháp luật.

+ Rút một phần yêu cầu khởi kiện về chi phí đo đạc với số tiền 22.900.000 đồng.

\* Bà *Bùi Thị Thùy T* là đại diện theo ủy quyền của ông *Bùi Minh T* trình bày:

Thống nhất ý kiến của ông *Nguyễn Văn T* nêu trên.

\* Văn phòng công chứng *P M*, tỉnh *Tiền Giang* là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt cho đến khi xét xử bằng quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 381/2024/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố *Gò Công*, tỉnh *Tiền Giang* đã quyết định:

Căn cứ các điều 26, 35, 92, 127, 147, 217, 218, 219, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 10 Điều 3 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 500, 501, 502, 503, 584, 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết: 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà *Lê Thị N*:

- Công nhận sự thỏa thuận giữa bà *Lê Thị N* và ông *Nguyễn Huy H* về việc:

Hủy hợp đồng ủy quyền số 019880, quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HD9GD ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Văn phòng công chứng *Phú Mỹ* ký giữa bà *Lê Thị Nhỏ* với ông *Nguyễn Huy Hoàng*. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Nhỏ về việc:*

Yêu cầu ông *Nguyễn Huy H* trả lại cho bà *Lê Thị N* giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số *CN16853* do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố *Gò Công* cấp ngày 20 tháng 12 năm 2023 bà *Lê Thị N* đứng tên.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông *Nguyễn Huy H*:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông *Nguyễn Huy H* khởi kiện yêu cầu bà *Lê Thị N*, ông *Nguyễn Văn Thanh T*, bà *Nguyễn Thị Ngọc N*, ông *Nguyễn Văn Thanh T*, *Nguyễn Văn N*, *Nguyễn Văn M*, *Nguyễn Văn M*, *Nguyễn Văn D*, *Nguyễn Thị G* cùng có nghĩa vụ bồi thường chi phí lên nền với số tiền 460.090.367 đồng (*Bốn trăm sáu mươi triệu không trăm chín mươi nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng*);

- Hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa bà Lê Thị N với ông Nguyễn Huy H đối với thửa đất 229 nay là thửa 485, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN16853 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20 tháng 12 năm 2023 cho bà Lê Thị N đứng tên, đất lúa tại ấp X L, xã T T, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Huy H số tiền 1.060.809.633 đồng (*Một tỷ không trăm sáu mươi triệu tám trăm lẻ chín nghìn sáu trăm ba mươi ba đồng*). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật

Kể từ ngày ông Nguyễn Huy H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Lê Thị N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

### 3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tuấn K:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tuấn K khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị N, ông Nguyễn Văn Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Nguyễn Văn Thanh T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị G cùng có nghĩa vụ bồi thường chi phí làm thủ tục đo đạc với số tiền 22.900.000 đồng (*Hai mươi hai triệu chín trăm nghìn đồng*);

- Buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Tuấn K số tiền 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Đỗ Tuấn K có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Lê Thị N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

\* Tại Quyết định kháng nghị số 03/QĐ- VKS -DS ngày 20/12/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gò Công kháng nghị với nội dung: Kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 381/2024/DS-ST ngày 06/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gò Công đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 18/12/2024, nguyên đơn bà Lê Thị N có kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc ông H trả lại quyền sử dụng đất và đề nghị bác đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đối với ông Đỗ Tuấn K.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, giữ yêu cầu kháng cáo. Các bên không thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Cấp sơ thẩm chưa làm rõ các căn cứ để buộc bà N phải hoàn trả chi phí san

lắp cho ông H và ông K là không phù hợp, diện tích có thay đổi giảm nhiều so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà buộc bà N hoàn giá trị  $\frac{1}{2}$  cho ông H là không phù hợp, không xem xét yêu cầu độc lập của ông T trong vụ án, không thực hiện xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc cũng như định giá đất là có thiếu sót. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát giữ kháng nghị số: 03/QĐ-VKS-DS ngày 20/12/2024 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gò Công, theo nội dung kháng nghị cấp sơ thẩm có vi phạm về tố tụng và nhiều thiếu sót về nội dung nên đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[I]- Về tố tụng: Xác định quan hệ pháp luật Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại tài sản ngoài hợp đồng, trong đó giải quyết luôn cả yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại quan hệ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không cần thiết phải xác định lại tranh chấp Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Bồi thường tiền san lấp và chi phí đo đạc như kháng nghị của Viện kiểm sát do pháp luật dân sự không có quy định cụ thể quan hệ tranh chấp này. Tuy nhiên, do diện tích đất bà Lê Thị N còn đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, mà anh H và anh T thì quản lý, các bên có yêu cầu huỷ giấy chứng nhận mà không yêu cầu về quyền sử dụng đất giao cho người nào quản lý, sử dụng sau khi huỷ hợp đồng chuyển nhượng là có thiếu sót, không giải quyết triệt để vụ án, do đó cần bổ sung quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất, trên cơ sở có yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Về người tham gia tố tụng: Giữa nguyên đơn là bà N và bị đơn là ông H thống nhất huỷ hợp đồng ủy quyền, thống nhất đã giao nhận số tiền 575.500.000 đồng, trong đó có chị Nguyễn Thị Ngọc T chứng kiến. Đồng thời ông H và ông K chứng minh chi phí bỏ ra san lấp tại các hoá đơn mua vật liệu san lấp tại Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ nhà đất G C có anh Ngô Tấn P ký tên, đây là chứng cứ chứng minh trong vụ án. Do đó, chị T, anh P và Công ty nhà đất G C không có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của những người này; nhưng xem xét cần thiết phải điều tra làm rõ để làm nguồn chứng cứ trong giải quyết vụ án.

[II]- Nội dung vụ án: Thừa đất 229 (nay là thửa 485) diện tích 5.370,1m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 20/12/2023 cho bà Lê Thị N đứng tên tại ấp X L, xã T T, thành

phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang, trước đây thi hành theo bản án có hiệu lực pháp luật nên bà N chuyển nhượng cho ông H và ông T với số tiền 1.151.000.000 đồng để trả nợ cho ông K, do không thực hiện được thủ tục đứng tên nên các bên thống nhất huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa bà N với ông H, bà N trả lại  $\frac{1}{2}$  số tiền chuyển nhượng cho ông H. Như vậy, các bên đã thoả thuận về việc huỷ hợp đồng uỷ quyền, cần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra ông H có cung cấp các khoản chi phí ông bỏ ra như bồi thổ đất, chi phí làm hồ sơ 02 lần cho Văn phòng đăng ký đất đai. Đồng thời, đối với yêu cầu chi phí san lấp của ông K: Vào thời điểm bà N chuyển nhượng đất cho ông K là đất trống, quá trình ông K sử dụng đã bỏ ra chi phí và chứng minh các khoản chi phí ông bỏ ra như bồi thổ đất.

Tuy nhiên, cần thiết phải có đầy đủ căn cứ và cơ sở pháp lý để giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu và căn cứ chứng minh các khoản chi phí thực tế hợp lý đã bỏ ra san lấp diện tích đất để buộc bà N hoàn lại cho ông H và ông K: Cấp sơ thẩm chưa xem xét quá trình từ năm 2021 đến nay về hiện trạng, diện tích đất có thay đổi như thế nào so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giá trị đất thực tế hiện nay có thay đổi hay không, để từ đó làm căn cứ tính giá trị hoàn lại cho ông H phù hợp và tương ứng với  $\frac{1}{2}$  diện tích đất. Đồng thời, cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào hoá đơn các khoản chi phí bỏ ra để san lấp mà không xem xét thực tế từ năm 2021 khi ông K nhận chuyển nhượng đất từ bà N đến khi ông K san lấp, và đến năm 2023 khi ông H tiếp tục san lấp thì hiện trạng đất thay đổi như thế nào, chi phí có phù hợp và tương xứng với hiện trạng đất được san lấp hay không. Cần thiết phải có căn cứ pháp lý ông K san lấp năm 2021 tại vị trí nào và hiện trạng của thửa đất sau khi ông K san lấp như thế nào, đến năm 2023 ông H lại tiếp tục san lấp thì tại vị trí nào và hiện trạng sau khi san lấp như thế nào để có hiện trạng như hiện nay.

[III]- Những vấn đề này cần thiết phải được làm rõ để đảm bảo hai cấp xét xử và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án, nên huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân thành phố Gò Công xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Do án sơ thẩm bị huỷ nên không xem xét yêu cầu kháng cáo của bà N

Ý kiến và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử xem xét.

Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang huỷ án sơ thẩm, được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gò Công.



Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số: 381/2024/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang

Giao hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân thành phố Gò Công xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm

2. Về án phí:

Bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;(1)
- VKSND tỉnh Tiền Giang;(1)
- TAND thành phố Gò Công;(1)
- CCTHADS thành phố Gò Công; (1)
- Các đương sự;(1)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Võ Ngọc Giàu**