

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số 429/2025/DS-PT

Ngày: 09-8-2025

V/v: “Tranh chấp về cổ đất và thuê  
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Thọ.

Ông Phạm Tiến Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc - Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp về cổ đất và cho thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 385/2025/QĐPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Tô Hắc S, sinh năm 1961.

1.2. Bà Trần Ngọc T, sinh năm 1960, có đơn xin vắng.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Hắc S là Ông Nguyễn Tiến C

Địa chỉ: A ấp T, thị trấn Một Ngàn, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), có mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Trần Văn T1, sinh năm 1963.

2.2 Bà Cao Thị B, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp N, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là xã T, thành phố Cần Thơ, có mặt.

3. Người kháng cáo: ông Trần Văn T1, bà Cao Thị B là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

*Nguyên đơn ông S và bà T trình bày:* Ngày 29/9/2022 vợ chồng ông bà có cổ của ông Trần Văn T1 và bà Cao Thị B 02 công đất ruộng tầm lớn với giá 30 chỉ vàng 24k, cùng thời gian đó vợ chồng ông T1, bà B thuê lại với giá 04 chỉ vàng/năm, khi cổ có viết “Tờ cổ đất” lập ngày 29/9/2002, từ khi cổ và cho thuê đất đến nay vợ chồng ông T1, bà B đã trả đủ ông, bà số vàng đến tháng 10 năm 2024. Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng cổ đất và hợp đồng thuê đất lập ngày 29/9/2002, yêu cầu ông T1 và bà B trả lại 30 chỉ vàng 24K.

*Quá trình tố tụng bị đơn ông Trần Văn T1 trình bày:* Năm 2002, vợ chồng ông có cổ cho ông S và bà T 02 công đất ruộng với giá 30 chỉ vàng 24K và có thuê lại đất mỗi năm 04 chỉ vàng 24K, khi cổ và thuê có viết “Tờ cổ đất” lập ngày 29/9/2002. Khi nhận vàng, vợ chồng ông đã đóng lại 04 chỉ vàng cho vợ chồng ông S, chỉ nhận 26 chỉ vàng và vợ chồng ông đóng đủ số vàng thuê đất cho vợ chồng ông S đến tháng 10/2024. Khi vàng lên giá vợ chồng ông thỏa thuận với vợ chồng ông S giảm xuống 02 chỉ vàng. Sau này vợ chồng ông đề nghị giảm xuống 4.000.000 đồng/năm thì ông S không đồng ý. Hiện vợ chồng ông chưa có vàng chuộc lại, khi nào có vàng ông sẽ chuộc lại đất. Vì hợp đồng cổ đất không ghi thời hạn cổ đất nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Ngọc T trình bày:* Bà và ông S yêu cầu bị đơn trả lại 26 chỉ vàng 24K, yêu cầu vô hiệu các hợp đồng cổ đất và thuê đất với bị đơn, vợ chồng bà không cổ và không thuê đất của ông T1, bà B. Bà và ông S rút lại yêu cầu 04 chỉ vàng đối với bị đơn.

*Bị đơn ông Trần Văn T1, bà Cao Thị B trình bày:* Khi cổ đất bà T và ông S giao đủ 30 chỉ vàng 24K, sau đó ông và bà B đóng lại một năm thuê đất cho bà T và ông S 04 chỉ vàng. Nay ông và bà B đồng ý trả lại 26 chỉ vàng cho nguyên đơn và đồng ý vô hiệu các hợp đồng cổ đất và cho thuê đất. Ông và bà B yêu cầu được trả vàng dần dần, không trả một lần.

Tại bản án sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Hắc S, bà Trần Ngọc T với bị đơn ông Trần Văn T1, bà Cao Thị B.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố và cho thuê quyền sử dụng đất theo “Tờ cổ đất” lập ngày 29/9/2002 giữa ông Tô Hắc S, bà Trần Ngọc T với bị đơn ông Trần Văn T1, bà Cao Thị B vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn T1, bà Cao Thị B có nghĩa vụ trả cho ông Tô Hắc S, bà Trần Ngọc T 26 (Hai mươi sáu) chỉ vàng 24K loại 98%.

2. Đình chỉ yêu cầu 04 (bốn) chỉ vàng 24K của nguyên đơn ông Tô Hắc S1, bà Trần Ngọc T đối với bị đơn Trần Văn T1, bà Cao Thị B.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T1, bà Cao Thị B được miễn án phí theo quy định do thuộc diện người cao tuổi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24 tháng 02 năm 2025, bị đơn ông Trần Văn T1 và bà Cao Thị B có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa án sơ thẩm như sau: (1) Cho ông, bà trả dần số vàng trên mỗi năm là 3 chỉ, (2). Ông, bà giao đất không mướn lại của ông Tô Hắc S nữa, (3). Cho ông bà mướn lại theo giá thị trường 04 triệu đồng/năm/công.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Không đồng ý trả 01 lần 26 chỉ vàng 24k cho nguyên đơn, yêu cầu được trả dần mỗi năm 03 chỉ.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn, yêu cầu bị đơn trả đủ số vàng 30 chỉ cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bị đơn Ông Trần Văn T1 và bà Cao Thị B thừa nhận có cổ đất cho vợ chồng nguyên đơn 02 công đất ruộng với giá 30 chỉ vàng 24k vào năm 2002, có tờ cổ đất, sau đó bị đơn thuê lại toàn bộ diện tích đất cổ của nguyên đơn với giá 04 chỉ vàng 24k/năm/ thời hạn cố không xác định, do thời gian này giá vàng tăng nên nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được giá thuê đất, nên phát sinh tranh chấp,

nguyên đơn yêu cầu hủy tờ cổ đất, hủy hợp đồng thuê đất, buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn 26 chỉ vàng 24k.

Xét thấy, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng cổ đất với nhau không được pháp luật thừa nhận, do vậy việc giao kết cổ đất của các bên là vô hiệu dẫn đến hợp đồng thuê đất cũng vô hiệu, khi hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi thì phải bồi thường, do bị đơn chưa giao đất cho nguyên đơn, nên không buộc nguyên đơn trả lại đất và bị đơn phải trả lại 26 chỉ vàng 24k cho nguyên đơn, không bên nào yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa các bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 26 chỉ vàng 24k, nhưng yêu cầu trả dần hàng năm, tuy nhiên đại diện nguyên đơn không đồng ý thỏa thuận với bị đơn về các yêu cầu này, do vậy không có căn cứ ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Xét ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả đủ 30 chỉ vàng 24k, không đồng ý bớt 04 chỉ vàng cho bị đơn, Xét thấy, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã rút 01 phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn trả 04 chỉ vàng 24k và nguyên đơn cũng không kháng cáo đối với phần này, do vậy ý kiến này của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T1 và bà Cao Thị B là không có căn cứ chấp nhận, chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 357 Bộ luật dân sự 2005;

Điều 688; 122; 131; 309 Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T1 và bà Cao Thị B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 18/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn được miễn theo quy định người cao tuổi.

Trường hợp Bản án 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, Điều 7b 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 09 tháng 8 năm 2025.

***Nơi nhận:***

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV – Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trịnh Thị Bích Hạnh**