

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - CÀ MAU**

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

Bản án số: 240/2025/DS-ST
Ngày 20 - 11 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng cổ quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hiền

Ông Thái Hoàng Bo

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Chí Độ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm
Dơi.

Ngày 20 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau xét
xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 127/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 10
năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng cổ quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số 205/2025/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2025 giữa các đương
sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Hà D, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: ấp TH, xã TT,
tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: ấp TL A, xã TT,
tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

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

1. Chị Trần Mỹ H sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: ấp TL A, xã TT, tỉnh Cà Mau
(vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Quốc Ti, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: ấp TL A, xã TT, tỉnh
Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Chị Nguyễn Hà D trình bày: Ngày 29/9/2021, anh K và chị H cố cho chị phần đất 15.132m² do ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ấp Thuận Lợi A, xã Tân Thuận, tỉnh Cà Mau, với giá 1.000.000.000đ, thời hạn cố 03 năm, có lập hợp đồng cố đất do chị và anh K ký. Sau khi ký kết hợp đồng cố, chị giao tiền cho anh K, chị H và anh T cùng nhận và chị cho thuê lại phần đất với giá 80.000.000đ/năm. Đến nay đã hết thời hạn cố đất, nhưng anh K, chị H không chuộc lại phần đất. Nay chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cố đất vô hiệu. Buộc anh K, chị H và anh T có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền 1.000.000.000đ.

Anh Nguyễn Văn K trình bày: Anh yêu cầu chị D cho gia hạn thêm 03 năm. Nếu sau 03 năm anh không chuộc đất thì anh giao đất cho chị D quản lý sử dụng.

Đối với chị Trần Mỹ H, anh Nguyễn Quốc T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không có ý kiến về nội dung, yêu cầu khởi kiện của chị D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Chị Nguyễn Hà D khởi kiện anh Nguyễn Văn K là vụ kiện tranh chấp hợp đồng cố quyền sử dụng đất, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Chị D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, chị Trần Mỹ H, anh K, anh Nguyễn Quốc T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 29/9/2021, chị D nhận cố của anh K, chị H phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Văn K là 15.132m² tọa lạc ấp Thuận Lợi A, xã Tân Thuận, tỉnh Cà Mau, với số tiền 1.000.000.000đ, thời hạn cố 03 năm là thực tế có xảy ra.

[4] Xét hợp đồng cố quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất có các quyền như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Như vậy, ngoài các quyền nêu trên, các giao dịch khác về đất đai mà người sử dụng đất thực hiện đều trái với quy định của pháp luật. Mặt khác, theo quy định tại các Điều 122, 123 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng cầm cố đất giữa các đương sự giao kết là giao dịch dân sự vô hiệu.

Như vậy, khi xử lý hợp đồng vô hiệu thì cần xử lý hậu quả pháp lý theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự, đó là: Hợp đồng bị vô hiệu nên không làm phát

sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch. Các bên đều tự nguyện thực hiện hợp đồng, nên cả hai bên đều có lỗi. Do đó, buộc các bên nguyên đơn và bị đơn phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tức là buộc anh K, chị H và anh T phải có nghĩa vụ trả lại cho chị D số tiền 1.000.000.000đ, đồng thời chị D phải có nghĩa vụ giao trả lại cho anh K phần đất cổ và 01 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Khái.

[5] Tuy nhiên, khi giao kết hợp đồng cổ đất thì chị D không trực tiếp nhận phần đất quản lý sử dụng, mà chị D cho anh K thuê lại. Do chị D không nhận phần đất cổ nên Tòa án không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất và Hội đồng xét xử cũng không buộc chị D phải thực hiện nghĩa vụ giao trả phần đất cổ cho anh K.

[6] Xét về án phí dân sự: Anh K, chị H và anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật hiện hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 481; Điều 482 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Hà D.

1. Tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất được thiết lập giữa chị Nguyễn Hà D với anh Nguyễn Văn K ngày 29/9/2021 đối với phần đất 15.132m² (mười lăm ngàn một trăm ba mươi hai mét vuông) tại ấp Thuận Lợi A, xã Tân Thuận, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

2. Buộc anh Nguyễn Văn K, chị Trần Mỹ H và anh Nguyễn Quốc T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Hà D số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

3. Kể từ ngày chị Nguyễn Hà D có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành, nếu anh Nguyễn Văn K, chị Trần Mỹ H và anh Nguyễn Quốc T chậm thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng anh K, chị H, anh T còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

4. Buộc chị Nguyễn Hà D phải có nghĩa vụ giao trả cho anh Nguyễn Văn K bản gốc 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 759121 do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp cho anh Nguyễn Văn K ngày 21/12/2007.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Chị Nguyễn Hà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho chị D 21.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0000738 ngày 01 tháng 10 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau.

5.2. Anh Nguyễn Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

5.3. Anh Nguyễn Văn K, chị Trần Mỹ H và anh Nguyễn Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 42.000.000 đồng.

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 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.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Minh Thịnh

