

**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: 420/2026/DS-ST
Ngày 25 - 8 - 2026
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 Phạm Việt Hưng

Ông Lê Văn Chuộng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

Ngày 25 tháng 8 năm 2026, 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: 787/2026/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 507/2026/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Dương Văn Đ, sinh ngày 22/4/1984; địa chỉ cư trú: ấp KG, xã QP, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Chị Bùi Thị H, sinh ngày 05/10/1986; địa chỉ cư trú: ấp KG, xã QP, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Anh Nguyễn Út L, sinh ngày 01/01/1983; địa chỉ cư trú: ấp NC, xã QP, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Chị Hồ Thúy D, sinh ngày 01/01/1986; địa chỉ cư trú: ấp NC, xã QP, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Cháu Nguyễn Phú Q, sinh ngày 24/9/2005; địa chỉ cư trú: ấp NC, xã QP, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Cháu Nguyễn Thị Kim C, sinh ngày 04/4/2008; địa chỉ cư trú: ấp NC, xã QP, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Dương Văn Đg và chị Bùi Thị H thống nhất trình bày: Vào ngày 29/12/2025 âl, vợ chồng anh có nhận cổ phần đất diện tích 21.000m² tại ấp Nhà Dài, xã Quách Phẩm, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Kinh Giữa) của gia đình anh L với số tiền 300.000.000đ, thời hạn 03 năm, việc cổ có thiết lập hợp đồng, nhưng ghi tên là hợp đồng thế chấp đất nuôi trồng thủy sản. Sau khi nhận cổ, vợ chồng anh không nhận đất quản lý sử dụng, mà cho gia đình anh L thuê lại và vợ chồng anh cũng không giữ giấy chứng nhận của phần đất. Sau một thời gian, vợ chồng anh phát hiện gia đình anh L đã chuyển nhượng phần đất cho người khác, nhưng không trả tiền lại cho vợ chồng anh. Nay vợ chồng anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất được ký kết với anh L, chị D, cháu Q và cháu Cg ngày 29/12/2025 là vô hiệu. Buộc anh L, chị D, cháu Q và cháu C trả lại số tiền 300.000.000đ.

Đối với các bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng ông bà không có ý kiến về nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Anh Dương Văn Đ, chị Bùi Thị H khởi kiện anh Nguyễn Út L, chị Hồ Thúy D, cháu Nguyễn Phú Q và cháu Nguyễn Thị Kim C mặc dù tên hợp đồng là “Hợp đồng thế chấp đất nuôi trồng thủy sản”, nhưng nội dung của hợp đồng là cổ 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: Anh Đ, chị H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, anh Nguyễn Út L, chị Hồ Thúy D, cháu Nguyễn Phú Q và cháu Nguyễn Thị Kim C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4] Xét hợp đồng cổ 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 cổ quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn 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 L, chị D, cháu Q và cháu C phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Đ và chị H số tiền 300.000.000đ; anh Đ, chị H phải có nghĩa vụ giao trả lại cho các bị đơn phần đất cổ. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng do anh Đ, chị H không trực tiếp nhận đất, mà các bị đơn tiếp tục quản lý sử dụng đất. Đồng thời, quá trình giải quyết anh Đ, chị H không yêu cầu thẩm định đất. Do đó, Hội đồng xét xử không buộc anh Đ, chị H phải thực hiện nghĩa vụ giao trả phần đất cổ cho các bị đơn là phù hợp.

[5] Xét về án phí dân sự: Các bị đơn 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 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 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 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 anh Dương Văn Đ và chị Bùi Thị H.

1. Tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất được thiết lập giữa anh Dương Văn Đ, chị Bùi Thị H với anh Nguyễn Út L, chị Hồ Thúy D, cháu Nguyễn Phú Q và cháu Nguyễn Thị Kim C ngày 29/12/2025 là vô hiệu.

2. Buộc anh Nguyễn Út L, chị Hồ Thúy D, cháu Nguyễn Phú Q và cháu Nguyễn Thị Kim C phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Dương Văn Đ và chị Bùi Thị H số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày anh Dương Văn Đ, chị Bùi Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Út L, chị Hồ Thúy D, cháu Nguyễn Phú Q và cháu Nguyễn Thị Kim C chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng anh L, chị D, cháu Q và C 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.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Anh Dương Văn Đ và chị Bùi Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh Đ, chị H 7.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0008702 ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau.

3.2. Anh Nguyễn Út L, chị Hồ Thúy D, cháu Nguyễn Phú Q và cháu Nguyễn Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 15.000.000 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, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền 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