

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 – ĐỒNG THÁP**

Bản án số: 29/2026/DS-ST
Ngày: 03-02-2026
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và hợp đồng đặt cọc

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Thực;

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Anh Dũng;

- Ông Nguyễn Văn Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Chiêm Hải Ân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp “*Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 243/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lao Thanh L, sinh năm 1978; cư trú tại: Số B đường Đ, Tổ H, Khu phố E, phường M, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Chị Trương Thị Cẩm N, sinh năm 1989; cư trú tại: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp (Trước đây là: Ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang). (Vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trương Văn H, sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp (Trước đây là: Ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang). (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn, anh Lao Thanh L trình bày: Anh và chị Trương Thị Cẩm N không có bà con, anh biết chị N thông qua người em, chị N có hỏi mượn anh số tiền 150.000.000 đồng, chị N tự viết và ký Giấy mượn tiền ngày 30-3-2024, hứa trong 04 tháng sẽ trả (Vay từ ngày 30-3-2024 đến 30-7-2024), tiền lãi tính theo

lãi suất của ngân hàng nhưng sau đó chị N không có trả khoản tiền vốn, lãi nào. Đến tháng 10-2024, chị N chụp hình cha bị bệnh và mượn thêm 5.000.000 đồng để điều trị bệnh cho cha, chị N tự làm biên nhận và ghi ngày 14-10-2024, số tiền này không có thỏa thuận tiền lãi, anh cho mượn không lãi. Đến ngày 01-11-2024, anh và chị N thỏa thuận chị N sẽ chuyển nhượng cho anh thửa đất số 1174, tờ bản đồ số 2, diện tích 104,8m² tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (Nay là: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp) để cân trừ số nợ, giá trị đất khoảng 1.500.000.000 đồng nên yêu cầu anh đặt cọc 80.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc cùng ngày 01-11-2024, thửa đất do ông Trương Văn H là cha của chị N đứng tên, chị N nói đã được ông H đồng ý bán đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh cất giữ. Ngay khi làm xong hợp đồng đặt cọc, anh đã giao cho chị N số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng và chị N có làm giấy giao nhận tiền ngày 01-11-2024. Sau đó, chị N không thực hiện việc sang nhượng đất cho anh và cũng không trả số tiền vay cho anh. Do đó, nay anh yêu cầu chị N phải trả số tiền vay 150.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm tính từ ngày 30-7-2024 đến khi xét xử; số tiền vay 5.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi khoản này và tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng, anh không yêu cầu phạt cọc 80.000.000 đồng, rút lại yêu cầu phạt cọc.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trương Văn H số CN04775 ngày 11-8-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C cấp, anh sẽ trả lại cho chị N, ông H ngay sau khi chị N hoàn tất việc trả nợ cho anh.

Tại phiên tòa,

Anh Lao Thanh L yêu cầu chị Trương Thị Cẩm N phải trả cho anh số tiền vay gồm 02 khoản, một khoản 150.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm tính từ ngày 30-7-2024 đến ngày xét xử, tính tròn là 01 năm 06 tháng là 22.500.000 đồng, một khoản 5.000.000 đồng không yêu cầu tính lãi; số tiền đặt cọc mua đất 80.000.000 đồng; rút lại yêu cầu phạt cọc với số tiền 80.000.000 đồng và tự nguyện hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được ký giữa anh và chị N ngày 01-11-2024. Khi chị N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh, chị N nói anh rằng đã được ông H đồng ý nhưng do ông H đang bị bệnh nên không có mặt được. Nay anh L đồng ý giao trả cho chị Trương Thị Cẩm N và ông Trương Văn H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN04775 ngày 11-8-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C cấp cho ông H, nhưng việc giao trả phải có mặt anh, chị N và ông H.

Ông Trương Văn H có ý kiến, việc vay mượn tiền, thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất và đặt cọc giữa anh L và con ông là chị Trương Thị Cẩm N ông hoàn toàn không biết, ông đi làm nên không ở nhà thường xuyên, đến khi tìm

không thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để phân chia cho con thì ông có báo chính quyền địa phương. Đến khi Tòa án thông báo tham gia tố tụng trong vụ án này thì ông mới biết chị N lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để chuyển nhượng cho anh L. Nay ông yêu cầu anh L phải trả lại cho ông bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc giao trả ông đồng ý theo yêu cầu của anh L là phải có mặt ông, con ông là chị N và anh L cùng thực hiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Anh Lao Thanh L và chị Trương Thị Cẩm N tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc, chị N cư trú tại ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp nên thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025.

[2] Bị đơn, chị Trương Thị Cẩm N không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt chị N.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về khoản tiền vay: Anh L1 Thanh Long cung cấp giấy mượn tiền ghi ngày 30-3-2024, trong đó ghi tên người mượn là Trương Thị Cẩm N, số tiền mượn là 150.000.000 đồng, thời hạn mượn là 04 tháng từ ngày 30-3-2024 đến ngày 30-7-2024. Theo giấy mượn tiền ngày 14-10-2024 do anh Long cung C thể hiện chị N có mượn của anh L số tiền 5.000.000 đồng, thỏa thuận 15 ngày sẽ trả, có chữ ký của chị N. Theo nội dung của cả hai giấy mượn tiền đều không thể hiện sự thỏa thuận về lãi suất. Các khoản nợ trên đã đến hạn, anh L đã yêu cầu chị N trả nhiều lần nhưng chị N không thực hiện làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh L. Chị N không có ý kiến gì phản đối yêu cầu của anh L và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện có việc trả tiền cho anh L. Do đó, nay anh L yêu cầu chị N phải trả nợ là có căn cứ. Đối với khoản tiền lãi trên số tiền vốn 150.000.000 đồng, anh L yêu cầu chị N phải trả với mức 10%/năm với số tiền 22.500.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Về khoản lãi của số tiền vốn 5.000.000 đồng, anh L không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét đến.

[3.2] Đối với hợp đồng đặt cọc: Theo hợp đồng đặt cọc do anh Lao Thanh L giao nộp thể hiện, ngày 01-11-2024, giữa anh L và chị Trương Thị Cẩm N ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần nhà, đất của chị N cho anh L là

thửa đất số 1174, tờ bản đồ số 2, diện tích 104,8m², nhà đất tại ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp). Thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 01-11-2024 đến ngày 31-01-2025. Số tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng, nếu bên nào vi phạm sẽ phạt cọc gấp hai lần số tiền cọc. Anh L đã giao cho chị N 80.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng sau đó không thực hiện được vì nhà đất do ông Trương Văn H là cha ruột của chị N đứng tên. Phía anh L thừa nhận do không hiểu biết pháp luật, tin lời chị N nói đã được ông H đồng ý chuyển nhượng nên lúc đó không yêu cầu ông H ký kết hợp đồng dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được nên nay yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và chỉ yêu cầu chị N trả lại 80.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, rút lại yêu cầu phạt cọc 80.000.000 đồng. Xét thấy, tài sản chuyển nhượng là nhà, đất do ông Trương Văn H là cha của chị N đứng tên nhưng chị N và anh L thỏa thuận việc chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của ông H, nên nay anh L không yêu cầu thực hiện hợp đồng mà chỉ yêu cầu chị N trả lại tiền cọc, tự nguyện hủy bỏ hợp đồng là phù hợp. Chị N không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thể hiện đã trả lại số tiền nhận đặt cọc cho anh L. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh L về việc đòi lại số tiền cọc 80.000.000 đồng. Việc anh L rút lại yêu cầu phạt cọc và hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được lập ngày 01-11-2024 của anh L là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN04775 ngày 11-8-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C cấp cho ông H, phía anh L, ông H thống nhất thỏa thuận là anh L sẽ trả lại cho ông H khi có mặt anh L, ông H và chị N. Xét sự thỏa thuận giữa ông H, anh L là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên anh L không phải chịu án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí. Chị Trương Thị Cẩm N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025; Điều 328, Điều 351, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Lao Thanh L về việc yêu cầu chị Trương Thị Cẩm N phải trả cho anh số tiền phạt cọc 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lao Thanh L về việc yêu cầu chị Trương Thị Cẩm N phải trả cho anh khoản tiền vay, tiền đặt cọc. Buộc chị Trương Thị C1 có nghĩa vụ trả cho anh Lao Thanh L số tiền 257.500.000 (Hai trăm năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng, gồm các khoản như sau:

- Tiền vay 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng và tiền lãi 22.500.000 (Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Tiền vay 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

- Tiền đặt cọc 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Lao Thanh L về việc hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc được anh L và chị Trương Thị Cẩm N ký kết ngày 01-11-2024.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Lao Thanh L về việc có nghĩa vụ trả cho chị Trương Thị Cẩm N và ông Trương Văn H 01 (Một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM546442, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN04775 ngày 11-8-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực VII, tỉnh Đồng Tháp) cấp cho hộ ông Trương Văn H. Việc thực hiện giao trả phải có mặt anh L, chị N và ông H.

3. Về án phí:

- Anh Lao Thanh L được nhận lại 8.350.000 (Tám triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004605 ngày 14-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Trương Thị Cẩm N phải chịu 12.875.000 (Mười hai triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Thời hạn kháng cáo của đương sự

vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 4 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Nguyễn Anh Thực