

Bản án số: 228/2025/DS-ST

Ngày: 24-12-2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, vô hiệu hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1-VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Yến

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Cường

Ông Phạm Văn Tư

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Bé Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Ông Trần Giang Ngân - Kiểm sát viên

Trong ngày 24 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2025/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 264/2025/QĐXX-ST ngày 23 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Quyết T**, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số nhà D, đường Đ, phường T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

* **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Minh G**, sinh năm 1975; nơi cư trú: Số nhà B, khóm T, phường L, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà **Võ Thị Á**, sinh năm 1961; nơi cư trú: **Số nhà B, khóm T, phường L, tỉnh Vĩnh Long** (vắng mặt).

* **Người làm chứng:** Ông **Võ Duy T1**, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số nhà D, ấp T, phường T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 14/4/2025 và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Quyết T trình bày:

Ông T và ông Nguyễn Minh G là bạn đồng nghiệp cùng công tác tại Trường Đại học X, tỉnh Vĩnh Long và chơi thân với nhau nên ông T tin tưởng vào uy tín của ông G. Ngày 05/02/2024, ông T cho ông G mượn 260.000.000 đồng để làm ăn, thời hạn 01 năm, đến hạn trả vào ngày 05/02/2025. Khi mượn ông T có yêu

cầu ông G ký vào giấy mượn tiền trước sự làm chứng của ông Nguyễn Trúc N là tài xế taxi nhưng ông T không biết địa chỉ cụ thể của ông N nên không cung cấp được cho Tòa án.

Đơn khởi kiện đề ngày 14/4/2025, ông T yêu cầu ông G trả 270.000.000 đồng nay ông T thay đổi một phần chỉ yêu cầu ông G và bà Á liên đới trả 260.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 05/02/2024, đồng ý hủy bỏ giấy mượn tiền ngày 06/02/2024, vì hai giấy này là một khoản vay. Ông T chỉ giao tiền mặt cho ông G nhận trực tiếp, ngoài ra không còn ai nhận cùng ông G.

Khi mượn tiền ông G có giao ông T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 069745, thửa đất số 92, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.486,6m², tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Nguyễn Đức M – là cha ruột của ông G đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tiền xong, khoảng 03 tháng sau ông G cần chỉnh lý giấy tờ đất và mượn lại nên ông T đã giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G.

Bà Á không trực tiếp ký với ông T hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024. Lúc đó, do tin tưởng G nên việc ông G đề nghị ông T đưa Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024 để ông G tự đem về nhà cho mẹ ruột của ông G là bà Võ Thị Á ký tên vào mà không có mặt của ông T chứng kiến, nên ông T không biết chữ ký của bà Á trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024 có phải của bà Á không.

Nội dung hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024 cũng không đề cập gì đến việc bà Á đặt cọc thửa đất số 92 để đảm bảo khoản nợ 260.000.000 đồng mà ông G con bà Á đang nợ ông T.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 069745, thửa đất số 92, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.486,6m², tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là do ông G giao cho ông T chứ không phải bà Á giao cho ông T, ông T đã trả lại ông G bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 92.

Ông T không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của bà Á trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024, yêu cầu Tòa án căn cứ vào các tài liệu ông T đã giao nộp để tiếp tục xét xử vụ án.

Đến hạn trả tiền nhưng ông G không trả. Hiện nay ông G đã nghỉ việc ở Trường Đại học X và tránh mặt ông T, không nghe điện thoại của ông T, nên ông T khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024 giữa bà Võ Thị Á với ông Nguyễn Quyết T đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.486,6m², tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Nguyễn Đức M đứng tên quyền sử dụng đất số DE 069745;

2. Yêu cầu ông G, bà Á liên đới trả ông T số tiền 260.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn Nguyễn Minh G vắng mặt suốt quá trình tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/12/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Á trình bày:

Bà Á có nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án nhưng bà nghĩ bà không có liên quan nên không tham dự theo giấy mời của Tòa án.

Bà hoàn toàn không có ký tên và ghi họ và tên vào hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024. Bà khẳng định giao dịch mượn tiền, hợp đồng đặt cọc mua bán đất không có liên quan và bà không có ký tên. Trường hợp ông T chứng minh được chữ ký trong hợp đồng đặt cọc mua bán đất là chữ ký của bà Á thì bà Á hoàn toàn chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Bà Á khẳng định từ trước đến nay bà không giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 92, tờ bản đồ số 12 do hộ Nguyễn Đức M đứng tên giấy chứng nhận.

Tại Tờ tường trình ngày 03/11/2025, ông Võ Duy T1 là người làm chứng theo yêu cầu của nguyên đơn trình bày: Thời điểm ông G cho ông T mượn tiền thì ông T1 không biết, đến khi ông G không trả thì ông T rủ ông T1 đến nhà ông G đòi số tiền 270.000.000đồng thì ông T1 có cùng ông T đến yêu cầu ông G trả số tiền này, lần cuối đến nhà ông G có gặp mẹ ông G và hứa qua tết sẽ trả một phần và viết cam kết, chứ không gặp ông G. Mẹ ông G tên gì ông T1 không biết và cũng không nhớ địa chỉ nhà của ông G và mẹ ông G. Ngoài những nội dung này ông T1 không còn biết gì thêm và cam kết khai trung thực.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông T trình bày: Tại đơn khởi kiện, ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024 nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024 giữa ông T với bà Á; rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Á cùng liên đới với ông G có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền là 260.000.000đồng. Nay, ông T yêu cầu ông G trả ông T số tiền 260.000.000đồng, không yêu cầu trả lãi, ông T tự nguyện chịu án phí đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024 giữa ông T với bà Á. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Ông Nguyễn Minh G và bà Võ Thị Á vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực I-Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đều tuân theo đúng quy định pháp luật tố tụng; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự đều thực hiện đúng quy định pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 124, 131, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quyết T.

- Vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024 giữa bà Võ Thị Á với ông Nguyễn Quyết T đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.486,6m², tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Nguyễn Đức M đứng tên quyền sử dụng đất số DE 069745;

- Buộc ông Nguyễn Minh G có nghĩa vụ trả ông Nguyễn Quyết T nợ gốc 260.000.000đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Võ Thị Á cùng liên đới với ông Nguyễn Minh G trả số tiền nợ gốc 260.000.000đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện ông Nguyễn Quyết T về việc ông T nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm; buộc ông Nguyễn Minh G nộp số tiền 13.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

Ông Nguyễn Quyết T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Minh G trả nợ vay và yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán đất vì cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm là có quyền khởi kiện. Bị đơn cư trú tại phường L, tỉnh Vĩnh Long nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai: phiên tòa lần thứ nhất ngày 24/11/2025, phiên tòa lần thứ hai ngày 24/12/2025 nhưng đều vắng mặt, không có lý do nên xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024 giữa bà Võ Thị Á với ông Nguyễn Quyết T đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.486,6m², tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Nguyễn Đức M đứng tên quyền sử dụng đất số DE 069745 là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024 phải được giao kết giữa bên bán bà Võ Thị Á và ông Võ Đức M1, bên mua là ông Nguyễn Quyết T đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.486,6m², tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Tuy nhiên, hợp đồng chỉ có bà Võ Thị Á ký tên, ông Nguyễn Đức M không ký tên. Theo lời trình bày của ông T mục đích ông với bà Á ký hợp đồng này để bà Á đứng ra đảm bảo cho khoản nợ vay 260.000.000đồng mà ông G – con ruột của bà Á đang nợ ông T theo Giấy mượn tiền ngày 05/02/2024 chứ thật chất không có việc chuyển nhượng thửa đất số 92, ông T cũng không giao bà Á nhận số tiền đặt cọc 260.000.000đồng; tại biên bản ghi lời khai ngày 12/12/2025 ông T cũng xác định: Bà Á không trực tiếp ký với ông T hợp đồng đặt cọc mua

bán đất ngày 05/02/2025, ông G tự đem về nhà cho mẹ ruột của ông G là bà Võ Thị Á ký tên vào mà không có mặt của ông T chứng kiến, nên ông T không biết chữ ký của bà Á trong hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/2/2024 có phải của bà Á không. Ông T không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của bà Á trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/2/2024.

Lời trình bày của ông T phù hợp với lời trình bày của bà Á tại Biên bản lấy lời khai ngày 02/12/2025. Bà Á cũng xác định bà không ký tên vào hợp đồng đặt cọc; Bị đơn Nguyễn Minh G không có văn bản trình bày ý kiến hay phản đối yêu cầu khởi kiện của ông T.

Xét về nội dung của Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024 là không có thật, chủ thể giao kết hợp đồng bà Võ Thị Á cũng không tự nguyện nên hợp đồng phải bị vô hiệu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117, 122 và Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Do đó, đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông T.

[2.2] Xét ông T yêu cầu ông G, bà Á liên đới trả ông T số tiền 260.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện này, ông T nộp Tòa án bản chính Giấy mượn tiền ngày 05/02/2024. Nội dung thể hiện ông T cho ông G mượn 260.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, từ ngày 05/02/2024 đến 05/02/2025.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt cho ông G thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng ông G đều vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến phản bác lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông G trả ông T số tiền nợ gốc 260.000.000 đồng. Ông T không yêu cầu trả lãi nên không đặt ra xem xét.

Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Á phải liên đới cùng ông G trả nguyên đơn số tiền nêu trên. Xét thấy: Nguyên đơn trình bày chỉ giao số tiền 260.000.000 đồng cho cá nhân ông G nhận, không giao cho bà Á nhận; ông T cũng không chứng kiến bà Á có ký tên vào Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024 hay không; bà Á cũng khẳng định không liên quan đến nợ vay, không ký tên, ghi tên vào Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024. Ngoài lời trình bày nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh, bà Á không thừa nhận nên không đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Á liên đới cùng ông G trả nguyên đơn số tiền 260.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu buộc bà Á liên đới cùng ông G trả nguyên đơn số tiền 260.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà Á liên đới cùng ông G trả nợ cho ông T.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T, buộc ông Nguyễn Quyết T nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 7.050.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số No 0007978 ngày 09/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (nay là Phòng Thi hành

án dân sự khu vực 1-Vĩnh Long) nên ông T được hoàn trả lại số tiền 6.750.000đồng.

Buộc ông Nguyễn Nguyễn Minh G nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 13.000.000 đồng.

Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long là có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 244, 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); các Điều 117, 122, 123, 124, 463, 465, 466, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quyết T.

1.1. Vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/02/2024 giữa bà Võ Thị Á với ông Nguyễn Quyết T đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.486,6m², tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã N, tỉnh Vĩnh Long) do hộ ông Nguyễn Đức M đứng tên quyền sử dụng đất số DE 069745.

1.2. Buộc ông Nguyễn Minh G trả ông Nguyễn Quyết T số tiền nợ gốc 260.000.000đồng (hai trăm sáu 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quyết T về việc yêu cầu bà Võ Thị Á liên đới cùng ông Nguyễn Minh G trả số tiền 260.000.000đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng).

3. Án phí:

Buộc ông Nguyễn Quyết T nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 7.050.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số No 0007978 ngày 09/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1-Vĩnh Long); hoàn trả ông T số tiền 6.750.000đồng.

Buộc ông Nguyễn Nguyễn Minh G nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 13.00.000 đồng (mười ba triệu 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, 7a, 7b 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 mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát ND khu vực 1-Vĩnh Long;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 1-Vĩnh Long
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Kim Yến