

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 2100/2026/DS-ST

Ngày: 11/9/2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản

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 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Duy Minh Chính

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thái Thục Hiền.

2. Ông Ngô Văn Được.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Phương Vy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Duy Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 735/2026/TLST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4203/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chủ Hộ kinh doanh Vật liệu xây dựng T – Ông Phạm Đức T; Sinh ngày 24/4/1976.

Số định danh cá nhân: 080076007566.

Địa chỉ: Ấp L, xã M, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt - có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Mai Văn H; Sinh năm 1977.

Số định danh cá nhân: 079077261292.

Nơi đăng ký cư trú: Số D, Tổ B, Ấp E, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện đang bị tạm giam tại Phân trại Tạm giam B - Trại tạm giam C, Công an Thành phố H. (Vắng mặt - có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ông Phạm Đức T là chủ Hộ kinh doanh Vật liệu xây dựng T theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 5018013783, đăng ký lần đầu ngày 08/9/2020, do một mình ông T làm chủ hộ, không có thành viên nào khác góp vốn hoặc cùng kinh doanh. Ngày 07/7/2024, ông T và ông Mai Văn H ký kết Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng, theo đó ông T bán và giao vật tư xây dựng cho ông H để phục vụ công trình xây dựng do ông H chịu trách nhiệm thi công. Ông T đã giao đủ vật tư cho ông H qua nhiều đợt theo đúng thỏa thuận, thể hiện tại các hóa đơn bán lẻ do Hộ kinh doanh Vật liệu xây dựng T xuất.

Ngày 01/10/2024, ông Mai Văn H lập Giấy xác nhận nợ, tự tay ký xác nhận còn nợ ông T tiền mua vật tư xây dựng với tổng số tiền 105.464.000 đồng. Ngày 16/10/2024, ông H tiếp tục lập Bản cam kết trả nợ đối với số tiền nêu trên nhưng sau đó không thực hiện, không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho ông T.

Ngày 08/8/2025, do thấy ông H thể hiện thiện chí trả nợ, ông T đồng ý cho ông H lập Tờ cam kết trả nợ với số tiền được làm tròn là 105.000.000 đồng để thuận tiện cho việc thanh toán; Số tiền này không làm thay đổi số nợ gốc thực tế phát sinh từ Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng ngày 07/7/2024 là 105.464.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó ông H vẫn không thực hiện cam kết, không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào. Ông T đã nhiều lần đôn đốc nhưng ông H cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay ông T yêu cầu Tòa án buộc ông Mai Văn H chịu trách nhiệm cá nhân thanh toán cho ông số tiền nợ mua vật tư xây dựng còn thiếu là 105.464.000 đồng; Ông T không yêu cầu tính lãi đối với số tiền nợ trên. Ông T xác định chỉ yêu cầu cá nhân ông Mai Văn H có nghĩa vụ trả nợ, không yêu cầu vợ, con hay bất kỳ cá nhân, tổ chức nào khác của ông H phải liên đới chịu trách nhiệm, vì ông T không xác lập, không thực hiện giao dịch mua bán vật liệu xây dựng với những người này.

Đối với H1 kinh doanh Vật liệu xây dựng T, do một mình ông T làm chủ hộ, không có thành viên nào khác góp vốn nên ông T đề nghị Tòa án không đưa thêm người nào khác tham gia tố tụng trong vụ án. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Mai Văn H: Do đang bị tạm giam tại Phân trại Tạm giam B - Trại tạm giam C, Công an Thành phố H để xử lý về hành vi đánh bạc nên Tòa án đã trực tiếp tiến hành lấy lời khai của ông H tại nơi tạm giam. Tại Biên bản lấy lời khai, ông

H xác nhận đã được tổng đạt đầy đủ văn bản tố tụng, được giải thích quyền và nghĩa vụ, không có thắc mắc gì thêm; Xác nhận đã được Tòa án cho tiếp cận, công khai các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp và không có ý kiến gì khác đối với các tài liệu này.

Ông H thừa nhận Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng ngày 07/7/2024, Giấy xác nhận nợ ngày 01/10/2024 và Bản cam kết trả nợ ngày 16/10/2024 là có thật, do chính ông ký tên xác nhận; Thừa nhận đã ký kết hợp đồng nêu trên với ông T để mua vật tư phục vụ công trình xây dựng và đã được ông T giao vật tư nhiều đợt theo đúng thỏa thuận. Ông H thừa nhận hiện còn nợ Chủ Hộ kinh doanh Vật liệu xây dựng T – ông Phạm Đức T số tiền chưa thanh toán là: 105.464.000 đồng. Tuy nhiên, do quá trình thi công công trình gặp một số trở ngại nên chưa thực hiện được cam kết trả nợ; Sau đó ông bị tạm giam, không có thu nhập, không có tài sản để bảo đảm thi hành nghĩa vụ trong thời gian bị tạm giam nên đề nghị ông T và cơ quan có thẩm quyền cho tạm hoãn thi hành nghĩa vụ trả nợ (nếu có) để sau khi chấp hành xong sẽ thanh toán cho ông T.

Ông H xác nhận việc giao dịch mua bán vật liệu xây dựng với ông T là do cá nhân ông thực hiện, không liên quan đến vợ, con và đồng ý chịu trách nhiệm cá nhân thanh toán khoản nợ nêu trên; Không có ý kiến, yêu cầu nào khác, không có yêu cầu phản tố. Ông H đề nghị được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên họp, phiên hòa giải cũng như phiên tòa xét xử vụ án.

Do bị đơn đang bị tạm giam nên vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải do Tòa án tổ chức; Tòa án không thể tiến hành hòa giải được. Nguyên đơn có Đơn yêu cầu không hòa giải, đề nghị Tòa án sớm đưa vụ án ra xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thụ lý, thông báo thụ lý vụ án, xác minh nơi cư trú, tổng đạt văn bản tố tụng, lấy lời khai của bị đơn đang bị tạm giam, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Thời hạn giải quyết vụ án đảm bảo theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn và bị đơn đều có đơn, văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên việc Hội đồng xét xử xét

xử vắng mặt các đương sự theo khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định giữa ông Phạm Đức T và ông Mai Văn H đã xác lập giao dịch mua bán vật liệu xây dựng, thể hiện tại Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng ngày 07/7/2024, Giấy xác nhận nợ ngày 01/10/2024 và Bản cam kết trả nợ ngày 16/10/2024, đều được chính ông H ký tên xác nhận, phù hợp quy định tại Điều 430 Bộ luật Dân sự năm 2015, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên. Sau khi nhận đủ vật tư, ông H không thanh toán tiền mua hàng cho ông T, là vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo Điều 440 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi trên số tiền nợ nên không đặt ra xem xét, giải quyết. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Mai Văn H trả cho ông Phạm Đức T số tiền nợ gốc 105.464.000 đồng; Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì còn phải chịu lãi chậm thi hành án theo Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Về án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ tiền mua vật tư xây dựng theo Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng ngày 07/7/2024. Đây là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng mua bán tài sản giữa cá nhân với cá nhân nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn ông Mai Văn H có nơi cư trú tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 3 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Mai Văn H hiện đang bị tạm giam tại Phân trại Tạm giam B - Trại tạm giam C, Công an Thành phố H để xử lý về hành vi đánh bạc. Tòa án đã xác minh nơi cư trú, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và trực tiếp lấy lời khai của ông H tại nơi tạm giam với sự chứng kiến của cán bộ quản giáo; Tại

Biên bản lấy lời khai, ông H đã trình bày đầy đủ ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, không có yêu cầu phản tố, không có ý kiến, tài liệu, chứng cứ nào khác và có văn bản đề nghị được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên họp, phiên hòa giải cũng như phiên tòa. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Nguyên đơn ông Phạm Đức T có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông T.

Do bị đơn đang bị tạm giam có đơn đề nghị vắng mặt không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải; Đây là trường hợp đương sự không thể tham gia hòa giải được vì có lý do chính đáng theo khoản 2 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án xác định vụ án không tiến hành hòa giải được. Việc Tòa án đưa vụ án ra xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Về hợp đồng mua bán tài sản và nghĩa vụ trả tiền: Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng ngày 07/7/2024, Giấy xác nhận nợ ngày 01/10/2024 và Bản cam kết trả nợ ngày 16/10/2024 đều thể hiện ông Mai Văn H tự nguyện xác lập giao dịch, tự tay ký tên xác nhận việc mua vật tư xây dựng của ông Phạm Đức T và xác nhận số tiền còn nợ là 105.464.000 đồng; Tại Biên bản lấy lời khai, chính ông H cũng đã thừa nhận toàn bộ nội dung nêu trên, phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Việc giao kết, thực hiện giao dịch mua bán tài sản giữa các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 430 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

Ông T đã giao đủ vật tư xây dựng cho ông H theo đúng thỏa thuận nên ông H có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền mua hàng cho ông T theo Điều 440 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặc dù đã hai lần lập văn bản cam kết trả nợ (ngày 16/10/2024 và ngày 08/8/2025) nhưng ông H vẫn không thực hiện, không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho ông T, là vi phạm nghĩa vụ trả tiền của bên mua. Đối với Tờ cam kết ngày 08/8/2025 thể hiện số tiền 105.000.000 đồng, có sự chênh lệch so với số nợ gốc thực tế 105.464.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận đây chỉ là số tiền được làm tròn để thuận tiện thanh toán tại thời điểm ông H thể hiện thiện chí trả nợ, không làm thay đổi số nợ gốc thực tế phát sinh từ Hợp đồng mua bán vật liệu xây

dựng ngày 07/7/2024. Do đó, có căn cứ xác định ông Mai Văn H còn nợ ông Phạm Đức T số tiền 105.464.000 đồng tiền mua vật tư xây dựng.

Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi trên số tiền nợ nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với phần lãi.

Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Mai Văn H trả nợ gốc 105.464.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 430 và 440 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần được chấp nhận toàn bộ.

[4] Về phạm vi trách nhiệm trả nợ: Ông H xác nhận việc mua bán vật liệu xây dựng với ông T là giao dịch do cá nhân ông xác lập, thực hiện, không liên quan đến vợ, con và đồng ý chịu trách nhiệm cá nhân thanh toán khoản nợ; Nguyên đơn cũng xác định chỉ yêu cầu cá nhân ông H có nghĩa vụ trả nợ, không yêu cầu người khác liên đới chịu trách nhiệm. Đối với H1 kinh doanh Vật liệu xây dựng T, do một mình ông Phạm Đức T làm chủ hộ, không có thành viên nào khác góp vốn hoặc cùng kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 5018013783, nên theo khoản 1 Điều 79 Nghị định số 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp, ông T có đầy đủ tư cách khởi kiện yêu cầu ông H trả nợ mà không cần sự tham gia của thành viên nào khác. Do đó, không có căn cứ, cũng không có yêu cầu đưa thêm người nào khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

[5] Về lãi chậm thi hành án: Kể từ ngày ông Phạm Đức T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu ông Mai Văn H chưa thi hành xong khoản tiền phải trả thì hàng tháng ông H còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án, phù hợp với yêu cầu của nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Mai Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền 105.464.000 đồng theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nêu trên nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 207, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13;

Căn cứ Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 01/7/2025 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;

Căn cứ Điều 3 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Áp dụng:

- Các Điều 357, 430 và 440 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13;
- Khoản 1 Điều 79 Nghị định số 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đức T.
2. Buộc ông Mai Văn H phải trả cho ông Phạm Đức T số tiền nợ gốc 105.464.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm lẻ năm triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Kể từ ngày ông Phạm Đức T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Mai Văn H không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản tiền nêu trên thì ông H còn phải chịu trách nhiệm trả lãi đối với số tiền chậm trả cho ông Phạm Đức T do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Mai Văn H phải chịu 5.273.200 đồng (Bằng chữ: Năm triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4.2. Hoàn trả ông Phạm Đức T số tiền 2.636.600 đồng (Bằng chữ: Hai triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn sáu trăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010901 ngày 05/02/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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 4, 6, 7, 8 và Điều 36 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Phòng THADS KV10 - TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- VKSND KV10 - TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Lưu: VT, hồ sơ.



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

(Đã ký)

Lương Duy Minh Chính