

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 102/2025/DS-ST
Ngày: 08-9-2025
V/v tranh chấp “Hợp đồng mua
bán tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Lắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Phước Công;

2. Bà Nguyễn Thị Ly.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trọng Khiêm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Tiên – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 374/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng mua bán tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 191/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025 và Thông báo về thay đổi thời gian, địa điểm mở phiên tòa số 08/TB-TA ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tồn N (L), sinh năm 1989; địa chỉ: tổ 4, ấp 1, xã A, tỉnh An Giang; có mặt.

Bị đơn: Bà Phan Thị H (L), sinh năm 1976 – Chủ hộ kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất Đ; địa chỉ kinh doanh: số 68, Quốc lộ 80B, khóm Mỹ Q, xã L, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số 353, ấp Mỹ H, xã Long Đ, tỉnh An Giang; có mặt.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: ấp Mỹ Q, xã Long Đ, tỉnh An Giang; địa chỉ liên lạc: ấp Long B, xã Long Đ, tỉnh An Giang; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, N đơn ông Nguyễn Tồn N trình bày:

Vào khoảng tháng 12/2024, ông N có bán cát, đá, xi măng cho bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất Đ để bán lại. Đến tháng 4/2025, bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng theo thỏa thuận nên ông N không tiếp tục bán cho bà H. Số tiền bà H còn nợ ông N là 98.300.000 đồng và đã trả nhiều lần nên còn nợ lại số tiền 68.355.000 đồng.

Ông N đã nhiều lần yêu cầu bà H trả số tiền trên nhưng bà H không thực hiện. Bà T có hùn vốn với bà H mở cửa hàng vật liệu xây dựng và trang trí nội thất Đ (được viết tắt là Cửa hàng Đ) nên ông yêu cầu bà T có nghĩa vụ liên đới với bà H trả số tiền trên.

Bị đơn bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất Đ cho rằng:

Bà Nguyễn Thị Anh T và ông Nguyễn Tồn N có mối làm ăn chung với nhau trước khi mở cửa hàng Đ. Vào khoảng năm 2024, bà H có mua vật liệu xây dựng của ông N nhiều lần, mỗi lần mua bán đều có toa và thanh toán tiền khi nhận hàng, có khi trễ là khoảng 01 tuần thì thanh toán xong. Bà T là người làm thuê cho Cửa hàng Đ và nhiều lần yêu cầu bà H đứng ra lãnh nợ số cát hùn giữa bà T với ông N nên bà H đồng ý. Tổng số cát quy đổi thành số tiền 30.000.000 đồng, đóng đá 4.6 khoảng hơn 20 khối và đá 0.4 khoảng hơn 40.000.000 đồng, bà H đứng ra nhận trả thay cho bà T. Bà H đã trả tiền mặt số tiền đá 0.4 hơn 40.000.000 đồng. Những tin nhắn Zalo do ông N cung cấp cho Tòa án là những tin nhắn do bà H nhắn với ông N. Khi xác nhận số nợ trên Zalo, bà H trả cho ông N nhiều lần đến nay còn nợ lại số tiền 68.355.000 đồng. Trong đó, tiền của bà T nợ ông N còn lại 30.000.000 đồng, bà H còn nợ lại số tiền 38.355.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H đồng ý trả nợ cho ông N 38.355.000 đồng với hình thức trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng đến khi dứt nợ.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Thi trình bày: Bà T và bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ là bạn bè ngoài xã hội, không có mối quan hệ thân thiết. Đến ngày 08/9/2024, bà T và bà H cùng hùn vốn mở Cửa hàng Đ để kinh doanh chung, bà H chuẩn bị vốn lo mua vật liệu xây dựng và các mặt hàng khác để bán, bà T chuẩn bị vốn về xây dựng, bố trí cửa hàng để trưng bày sản phẩm, phương tiện vận chuyển. Từ ngày 17/01/2025, Cửa hàng Đ mua từ ông N đá 4.6 là 31.964.000 đồng; đá 0.4 là 33.642.000 đồng; cát xây 30.000.000 đồng, xi măng Kiên Lương 47.015.000 đồng, tổng số tiền là 142.621.000 đồng. Đến 25/4/2025, Cửa hàng Đ bán hết số hàng trên, tất toán cho ông N nhiều lần 74.266.000 đồng, còn nợ lại 68.355.000 đồng chưa thanh toán.

Việc bà T và bà H hùn vốn kinh doanh Cửa hàng Đ do bà Phan Thị H đứng tên không có văn bản thỏa thuận hùn vốn, chỉ nói miệng với nhau. Việc cát, đá do bà H xác nhận là của bà T hùn với ông N chưa trả được nên nan nỉ bà H gánh nợ dùm là hoàn toàn không có. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T đồng ý cùng với bà H trả cho ông N số tiền trên, tuy nhiên bà T yêu cầu trả 50% số tiền nợ, bà H trả 50% số tiền nợ.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng Trần Thị Cẩm T do cán bộ Tòa án lập ngày 18/7/2025 thể hiện:

Năm 2024, bà Tú là nhân viên của Cửa hàng vật liệu xây dựng và trang trí Nội thất Thiện T. Đến tháng 10/2024, bà Tú là nhân viên của Cửa hàng Đ do bà Phan Thị H làm chủ hộ kinh doanh. Bà Tú nhận công việc quản lý, chốt sổ cát đá cho cửa hàng Thiện T. Ông Nguyễn Tồn N (L) là người hùn làm ăn chung với bà T, chở cát, đá về kho chứa của cửa hàng bà T tại Cột Dây Thép để bán, có L thì chia làm ba phần nhưng không biết chia cho ai. Đến cuối ngày, bà Tú chốt sổ thanh toán lượng cát đá của ngày nhận từ ông N, bà T sẽ thanh toán toàn bộ số lượng đã nhận.

Sau khi mở Cửa hàng Đ thì có mua cát, đá từ ông N, theo toa từng ngày, có khi chậm nhất là 01 tuần sẽ thanh toán hoàn tất. Phần thanh toán và chốt sổ lượng mua bán thì do bà Tú quản lý. Bà T và bà H có thỏa thuận quy đổi sổ lượng cát, đá do bà T hùn với ông N còn thừa lại thành tiền và chuyển thành số nợ của bà H nhưng bà H không đồng ý mà chỉ đồng ý nhận bao nhiêu thì trả tiền cho ông N bấy nhiêu, bà T không đồng ý nên các bên không thống nhất.

Sau nhiều lần bà T nan nỉ nên bà H đồng ý trả nợ thay cho bà T với số lượng cát là 30.000.000 đồng; đối với số lượng đá 4.6 khoảng 37.892.000 đồng; đá 0.4 số tiền 33.295.000 đồng, tổng cộng là 101.187.000 đồng với điều kiện ông N phải để máy cobe lại để phục vụ cho việc vận chuyển. Bà H, ông N và bà T cùng thống nhất chuyển số nợ của bà T sang cho bà H, các bên không lập thành văn bản. Ngoài ra, bà H còn mua xi măng của ông N nhiều lần nên không biết tổng số nợ bà H nợ ông N là bao nhiêu. Từ ngày chuyển nợ qua bà H, bà H có thanh toán cho ông N số lượng mà bà H mua, khoảng nợ còn lại là nợ của bà T chuyển cho bà H đã thanh toán một phần nhưng số tiền bao nhiêu thì không biết.

Tại phiên tòa,

- N đơn ông Nguyễn Tồn N trình bày: Ông N vẫn giữ N ý kiến trình bày như trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, yêu cầu bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh cửa hàng Đ có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền mua bán 68.355.000 đồng, rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà T có nghĩa vụ cùng với bà H trả số tiền 68.355.000 đồng. Xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào khác cung cấp cho Tòa án.

- Bị đơn bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ trình bày: Giữ N ý kiến trình bày như trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và xác định không còn tài

liệu, chứng cứ nào khác cung cấp cho Tòa án. Về số cát, đá do bà H nhận trả nợ thay cho bà T với điều kiện ông H phải cho mượn máy cobe để sử dụng vận chuyển, các bên không làm văn bản thỏa thuận, chỉ thể hiện trên tin nhắn Zalo. Tuy nhiên, ông N đã lấy máy lại nên ảnh hưởng đến việc kinh doanh. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H đồng ý trả cho ông N số tiền còn nợ 68.355.000 đồng với hình thức trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng đến khi dứt nợ.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Thi trình bày: Số lượng cát, đá của ông N bán cho Cửa hàng Đ, bà T không có nợ cũng như hùn vốn với ông N. Việc ông N yêu cầu bà T có nghĩa vụ liên đới với bà H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ trả số tiền mua bán 68.355.000 đồng thì bà T không đồng ý. Bà T xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào cung cấp thêm cho Tòa án.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Cẩm Tú trình bày: Bà H nhận trả nợ thay cho bà T lượng cát trị giá 30.000.000 đồng cho ông N nhưng chỉ mới trả hơn 10.000.000 đồng. Đối với số lượng đá 0.4 và đá 4.6 là Cửa hàng Đ mua trực tiếp của ông N lấy tại bãi của bà T tại Cột dây thép và đến nay đã bán hết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Công nhận hợp đồng mua bán giữa ông Nguyễn Tồn N và bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tồn N đối với bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ. Buộc bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tồn N số tiền 68.355.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tồn N đối với bà Nguyễn Thị Anh T có nghĩa vụ liên đới với bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ trả số tiền 68.355.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Tồn N khởi kiện yêu cầu bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ và bà T trả nợ số tiền mua bán vật liệu xây dựng; ông N không có đăng ký kinh doanh nên là tranh chấp về dân sự. Đồng thời, Cửa hàng Đ có nơi cư trú tại xã Long Đ, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Tồn N về việc buộc bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ có nghĩa vụ trả số tiền mua bán chưa thanh toán là 68.355.000 đồng. Rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Anh T có nghĩa vụ liên đới với bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ trả số tiền 68.355.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Nguyễn Tồn N, bà Phan Thị H đều cho rằng, vào khoảng năm 2024, bà H (đại diện chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ) nhiều lần mua cát, đá, xi măng của ông N để bán lại. Đến tháng 4/2025, bà H và ông N không còn tiếp tục mua bán vật liệu xây dựng với nhau nữa và số tiền chưa thanh toán là 68.355.000 đồng. Theo bà H, trong số nợ này có nợ của bà Nguyễn Thị Anh Thi đối với ông N 30.000.000 đồng do bà nhận trả thay cho bà T. Ông N và bà T đều xác định nợ này là của Cửa hàng Đ, không liên quan đến số nợ của bà T trước đó. Bà Tú xác định bà T có nhờ bà H đứng ra mua lại từ ông N số cát trị giá 30.000.000 đồng; số đá 4.6 và 0.4 là của Cửa hàng Đ mua trực tiếp của ông N, các bên không xác lập văn bản thỏa thuận việc bà H nhận trả nợ thay cho bà T. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà H thừa nhận còn nợ ông N số tiền mua vật liệu xây dựng là 68.355.000 đồng.

Từ những lời trình bày trên, có cơ sở xác định bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ có xác lập hợp đồng mua bán tài sản với ông Nguyễn Tồn N, chưa thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng với số tiền 68.355.000 đồng.

Xét thấy, việc các bên xác lập Hợp đồng mua bán tài sản trên cơ sở tự nguyện, mặc dù không thể hiện bằng văn bản nhưng được các bên thừa nhận qua tin nhắn Zalo. Do bà H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ không thanh toán tiền mua hàng cho ông Nguyễn Tồn N theo thỏa thuận nên đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền của bên mua theo quy định tại khoản 1 Điều 440 Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa, bà H đồng ý trả cho ông N số tiền 68.355.000 đồng với hình thức trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng đến khi dứt nợ nhưng không được ông N đồng ý. Mặc khác, việc bà H xin trả dần làm ảnh hưởng đến quyền L của ông N nên yêu cầu xin trả dần của bà H không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tồn N là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tồn N tổng số tiền 68.355.000 đồng.

[2.2] Tại phiên tòa, ông N rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà T có nghĩa vụ liên đới với bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ trả số tiền 68.355.000 đồng. Xét thấy, bà T xác định số nợ này không liên quan đến bà T nên bà T không đồng ý cùng với bà H liên đới trả nợ. Việc ông N rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà T là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này là phù hợp với Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về án phí:

Bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng Đ phải chịu số tiền 3.417.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Tồn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.704.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 244, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 280, 357, 430 và 440 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tồn N.

Buộc bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng và trang trí nội thất Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tồn N số tiền 68.355.000 (sáu mươi tám triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tồn N đối với bà Nguyễn Thị Anh T có nghĩa vụ liên đới với bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng và trang trí nội thất Đ số tiền còn nợ 68.355.000 (sáu mươi tám triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị H – Chủ hộ kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng và trang trí nội thất Đ phải chịu số tiền 3.417.000 (ba triệu, bốn trăm mười bảy nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Tồn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.704.000 (một triệu, bảy trăm lẻ bốn nghìn) đồng theo biên lai thu số 0024846 ngày 18/6/2025 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới cấp và số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000224 ngày 30/7/2025 do Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 cấp.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa 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, 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 pH thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 11;
- Phòng THADS khu vực 11;
- Đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Thị Lắm