

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 – AN GIANG**

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

Bản án số: 61/2025/DS-ST
Ngày: 10-9-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc, hợp đồng mua bán tài
sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Đông Hòa

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Nhựt Thảo

Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hiếu là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 – An Giang.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 10, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hồng Em – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 – An Giang (cơ sở 2) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 251/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán tài sản*” theo Quyết định Đưa vụ án ra xét xử số 141/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Hồ Mỹ D, sinh ngày 19-9-1998 (có mặt)
Căn cước công dân số 089198009596 cấp ngày 20-9-2023
Nơi cư trú: Số nhà 222, ấp Đ P 1, xã A C, tỉnh An Giang.
Số điện thoại: 0984 787 824

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1983 (có mặt)

Căn cước công dân số 089083013816 cấp ngày 04-02-2023
ĐKTT: Ấp A L, xã H A, tỉnh An Giang.
Địa chỉ liên lạc: Số nhà 425, Quốc lộ 91, ấp H L 4, xã A C, tỉnh An Giang.
Theo Giấy ủy quyền ngày 04-12-2024

2.Bị đơn: Bà Phan Thị Thu H, sinh ngày 07-9-1969 (có mặt)

Căn cước công dân số 089169008428 cấp ngày 04-8-2022

Nơi cư trú: ấp H P 4, xã A C, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên X d 797 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 480, Tổ 24, ấp T T, xã A C, tỉnh An Giang.

Mã số doanh nghiệp: 1601885246 đăng ký lần đầu ngày 01-8-2013, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 10-11-2014

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Phú N, sinh ngày 19-11-1976 (vắng mặt)

Chứng minh nhân dân số 351119131 cấp ngày 08-8-2012

4. Người làm chứng:

1/ Bà Khuru Thị D, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 24, ấp T T, xã A C, tỉnh An Giang.

2/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 31, ấp T T, xã A C, tỉnh An Giang.

3/ Bà Chế Thị Kim T (vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp T T, xã A C, tỉnh An Giang.

Số điện thoại: 0965 343 895

5/ Ông Huỳnh Thành H, sinh ngày 01-01-1975 (vắng mặt)

Căn cước công dân số 089075015211 cấp ngày 06-9-2021

6/ Bà Trần Thị H, sinh ngày 08-3-1975 (vắng mặt)

Căn cước công dân số 089176011647 cấp ngày 03-01-2022

Nơi cư trú: Số nhà 222, ấp Đ P 1, xã A C, tỉnh An Giang.

7/ Bà Hồ Thị Ánh T, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 24, ấp T T, xã A C, tỉnh An Giang (khu dân cư T T)

8/ Bà Phạm Thị D, sinh ngày 01-01-1980 (vắng mặt)

Căn cước công dân số 089180017094 cấp ngày 13-8-2021

Nơi cư trú: ấp V T, xã Đ M, tỉnh An Giang (khu dân cư T T).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai ngày 23-10-2024 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hồ Mỹ D trình bày; quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày: Do chỗ quen biết, bà Phan Thị Thu H có kiot bán quần áo tại chợ T T, xã V T, huyện C T, tỉnh An Giang.

Do có nhu cầu mua bán quần áo nên vào ngày 27-9-2024, bà Hồ Mỹ D có thỏa thuận sang nhượng lại kiot quần áo và mặt bằng của bà H đang quản lý để kinh doanh cùng hàng hóa với số tiền là 63.000.000 đồng, thỏa thuận sang

nhượng bằng lời nói, không lập thành văn bản, bà D đặt cọc cho bà H 23.000.000 đồng vào ngày 27-9-2024, ngày 28-9-2024 bà H mượn thêm của bà D 2.000.000 đồng tại chợ T T, không lập thành văn bản. Sau khi đặt cọc cho bà H ngày 29-9-2024, bà D mở cửa kiot buôn bán thì Ban quản lý chợ không đồng ý cho bà D mua bán tại kiot vì Ban quản lý chợ chỉ ký hợp đồng với tiểu thương mua bán tại chợ, bà D không phải là tiểu thương nên không thể bán tại kiot, bà D đã nhận kiot. Bà D mua thêm hàng hóa trên mạng xã hội trị giá là 10.320.000 đồng để vào trong kiot cùng với hàng hóa của bà H, mục đích để bán kiếm lời, hàng hóa này không mua của bà H. Bà D đã trả tiền thuê kiot cho bà D1 3 ngày là 150.000 đồng.

Nay bà D yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C T nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – An Giang xem xét giải quyết buộc bà Phan Thị Thu H trả lại tiền đã nhận cọc là 25.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, bà D sẽ trả lại kiot cho bà H cùng hàng hóa, bà D yêu cầu bà H trả lại tài sản là quần áo bà D mua thêm trị giá là 10.320.000 đồng, bà D yêu cầu nhận quần áo, bà D không có hóa đơn chứng từ mua bán hàng hóa này, bà D không xác định được chủng loại hàng hóa cũng như số lượng hàng hóa đã mua trong số quần áo có trong kiot.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà D không đồng ý.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng mua bán hàng hóa vô hiệu.

Tại Tờ tường trình ngày 02-10-2024, nguyên đơn bà Hồ Mỹ D trình bày: Vào ngày 27-9-2024, bà có sang nhượng một kiot bán quần áo của bà Phan Thị Thu H, ngụ thị trấn A C, huyện C T; với số tiền cọc ban đầu 23.000.000 đồng.

Sau đó ngày 28-9-2024, bà Thu H có bán quần áo của bà với số tiền 1.600.000 đồng để trừ nợ cho chủ nợ của bà H và hứa là sau khi thanh toán số tiền 40.000.000 đồng còn lại, bà H sẽ trừ vào.

Đến ngày 29-9-2024, bà H có mượn bà thêm 400.000 đồng để chi tiêu. Tổng cộng bà Thu H đã giữ của bà là 25.000.000 đồng với lời hứa sẽ sang lại toàn bộ tiệm cho bà làm ăn, gồm:

- Kiot bán đồ (bà H không hợp đồng, thuê 50.000 đồng/ngày);
- Toàn bộ số quần áo trong tiệm;
- Toàn bộ móc quần áo, tủ tại tiệm.

Từ ngày 27 đến nay ngày 02-10 (5 ngày), bà đồng ý sang nhượng cái kiot này với lý do là mặt bằng 2 mặt tiền thuận lợi để mua bán và bà H cũng có đảm bảo rằng bà H có thể sắp xếp cho bà được ở kinh doanh lâu ngày, nhưng nay quản lý chợ không cho bán tiếp tục nữa, bà làm tường trình này gửi đến ban ấp T T hỗ trợ cho bà được lấy lại số tiền 25.000.000 đồng.

Tại đơn phản tố ngày 06-12-2024, bản tự khai ngày 02-12-2024; quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Phan Thị Thu H trình bày: Bà có thuê kiot tại chợ T T, xã V T, huyện C T, tỉnh An Giang; để kinh doanh mua bán quần áo may sẵn, giá thuê kiot mỗi ngày là 50.000 đồng, bà trả tiền thuê cho chủ chợ là bà D1.

Ngày 27-9-2024, bà Hồ Mỹ D tự nguyện thỏa thuận với bà bằng lời nói mua lại số quần áo bà đang kinh doanh và một số vật dụng tại kiot với giá 63.000.000 đồng, không lập thành văn bản; bà D trả trước 23.000.000 đồng vào ngày 27-9-2024, sau đó bà có mượn thêm 2.000.000 đồng vào ngày 28-9-2024, tổng cộng là 25.000.000 đồng tại kiot, không lập thành văn bản, bà D còn nợ lại 38.000.000 đồng thỏa thuận trả vào ngày 05-10-2024; bà bàn giao cho bà D quần áo cùng vật dụng trong kiot vào ngày 27-9-2024.

Sáng 28-9-2024, bà có gọi bà D1 đến tại kiot giáp mặt bà D, mẹ bà D, cha mẹ chồng bà D tại kiot, thông báo cho Ban quản lý chợ biết bà không còn mua bán tại kiot mà bà D sẽ là người mua bán và trả tiền thuê kiot cho Ban quản lý chợ và bà D đã kinh doanh.

Sau đó bà đã dẫn dắt bà D mua hàng hóa khu vực lộ tử và khu vực cầu B H, huyện C T, tỉnh An Giang, số lượng hàng hóa bà D mua thêm bà không biết.

Ngày 28, 29, 30-9-2024, bà D mua bán tại kiot có mặt bà. Đến ngày 05-10-2024 bà D không trả cho bà số tiền 38.000.000 đồng còn nợ.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà D bà không đồng ý, bà có yêu cầu phản tố là yêu cầu bà Hồ Mỹ D trả lại bà số tiền mua quần áo và một số vật dụng tại kiot còn nợ là 38.000.000 đồng.

Tại Biên bản xác minh ngày 26-3-2025, người làm chứng bà Chế Thị Kim T trình bày: Tại buổi hòa giải, tổ hòa giải đã ghi nhận ý kiến của hai bên và vận động hai bên để thống nhất với nhau nhưng hai bên không thống nhất ý kiến. Kết thúc buổi hòa giải hai bên đồng ý ký tên vào biên bản; xác nhận biên bản hòa giải mà đương sự nộp cho Tòa án đúng như bản gốc được lưu tại văn phòng ấp. Kiot đang tranh chấp là của Ban quản lý chợ nhưng bà D đã khóa cửa từ thời điểm ban ấp hòa giải cho đến nay.

Tại tờ tự khai ngày 09-7-2025, người làm chứng ông Huỳnh Thành H1 trình bày: Ông có con dâu tên Hồ Mỹ D. Vào ngày 25-9-2024 do nắm được thông tin ở chợ T T có người cần sang nhượng lại mặt bằng và kiot để mua bán nên D cùng mẹ ruột là bà Phạm Thị D2 đến chợ T T để gặp bà H bàn bạc về việc sang nhượng lại kiot.

Vào ngày hôm sau 26-9-2024 ông cùng D và bà H2 vợ ông đến kiot gặp bà H và trao đổi về giá cả, cuối cùng bà H chốt lại giá sang nhượng kiot là 63.000.000 đồng bao gồm nhà xưởng kiot, tủ, móc áo, sào, dù, máy may, không bao gồm quần áo đang có sẵn trong kiot vì những mặt hàng này đã lỗi thời, chỉ phù hợp với thời trang lứa tuổi trung niên.

Ngày 27-9-2024 ông, bà D2, D, bà H2 đến gặp bà H và ông yêu cầu được gặp Ban quản lý chợ T T để xác minh thông tin xem kiot phải của bà H, khi D sang lại kiot thì có hợp lệ và được mua bán hay không nhưng bà H cam kết là sẽ được buôn bán nên nói với ông không cần gặp Ban quản lý chợ, mọi chuyện do bà H sắp xếp. Trên cơ sở đó, D đặt cọc cho bà H số tiền là 23.000.000 đồng (chuyển khoản từ tài khoản Hồ Mỹ D sang tài khoản Phan Thị Thu H)

Ngày 28-9-2024, ông, bà H2, bà D2 và D đến tiếp quản kiot để buôn bán thì bà D1 là người góp chợ không cho D buôn bán vì D không phải là tiểu thương ở chợ.

Tại tờ tự khai ngày 09-7-2025, người làm chứng bà Trần Thị H2 trình bày: Bà có con dâu tên Hồ Mỹ D. Vào ngày 25-9-2024 do nắm được thông tin ở chợ T T có người cần sang nhượng lại mặt bằng và kiot để mua bán nên D cùng mẹ ruột là bà Phạm Thị D2 đến chợ T T để gặp bà H bàn bạc về việc sang nhượng lại kiot.

Vào ngày hôm sau 26-9-2024 bà cùng D và ông H1 chồng bà đến kiot gặp bà H và trao đổi về giá cả, cuối cùng bà H chốt lại giá sang nhượng kiot là 63.000.000 đồng bao gồm nhà xưởng kiot, tủ, móc áo, sào, dù, máy may, không bao gồm quần áo đang có sẵn trong kiot vì những mặt hàng này đã lỗi thời, chỉ phù hợp với thời trang lứa tuổi trung niên.

Ngày 27-9-2024 bà, D, bà H2, ông H1 đến gặp bà H và đặt cọc cho bà H số tiền là 23.000.000 đồng (chuyển khoản từ tài khoản Hồ Mỹ D sang tài khoản Phan Thị Thu H)

Ngày 28-9-2024, bà, chồng bà, bà D2 và D đến tiếp quản kiot để buôn bán thì bà D1 là người góp chợ không cho D buôn bán vì D không phải là tiểu thương ở chợ.

Tại tờ tự khai ngày 09-7-2025, người làm chứng bà Phạm Thị D2 trình bày: Bà có con ruột tên Hồ Mỹ D. Vào ngày 25-9-2024 do nắm được thông tin ở chợ T T có người cần sang nhượng lại mặt bằng và kiot để mua bán nên D cùng bà đến chợ T T để tìm hiểu. Bà có gặp bà H tại kiot và đang buôn bán quần áo, bà H ra giá kiot là 80.000.000 đồng, bà chỉ xem qua rồi cùng con gái ra về, hẹn bà H ngày hôm sau có cha mẹ chồng của D là ông Huỳnh Thành H1 và bà Trần Thị H2 đến sẽ quyết định sang hoặc không sang lại kiot của bà H.

Vào ngày hôm sau 26-9-2024 bà cùng D, ông H1, bà H2 đến kiot gặp bà H và trao đổi về giá cả, cuối cùng bà H chốt lại giá sang nhượng kiot là 63.000.000 đồng bao gồm nhà xưởng kiot, tủ, móc áo, sào, dù, máy may, không bao gồm quần áo đang có sẵn trong kiot vì những mặt hàng này đã lỗi thời, chỉ phù hợp với thời trang lứa tuổi trung niên.

Ngày 27-9-2024 bà, D, bà H2, ông H1 đến gặp bà H và đặt cọc cho bà H số tiền là 23.000.000 đồng (chuyển khoản từ tài khoản Hồ Mỹ D sang tài khoản Phan Thị Thu H)

Ngày 28-9-2024, bà cùng D đến tiếp quản kiot để buôn bán thì bà D1 là người góp chợ không cho D buôn bán vì D không phải là tiểu thương ở chợ.

Quá trình tố tụng ngày 26-02-2024, Tòa án có tiên hành xác minh lấy lời khai bà Khưu Thị D1, bà Nguyễn Thị B; nhưng bà D1, bà B không đồng ý cho Tòa án lấy lời khai.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31-7-2025 có nội dung:

Hiện trạng kiot từ mặt tiền, đường bên phải, 02 lô đầu dãy do bà Hồ Mỹ D đang quản lý và khóa cửa.

Bên trong có quần áo may sẵn không thể kiểm đếm, 01 dàn máy may hiệu Singer của bà H, bà H đồng ý cho bà D, bà D không đồng ý nhận; 01 ghế dựa dây vải, 04 sào phơi bằng sắt cao 1,5m dài 1,5m, 01 cây quạt đứng cao 0,5m, 01 thùng nhôm đựng đồ ngang 1,2m dài 2, cao 1,5m.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc đưa người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và nhiều lần thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên X d 797; nhưng Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên X d 797 vẫn không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, không cung cấp chứng cứ, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 10, tỉnh An Giang phát biểu quan điểm như sau:

1/Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

2/Y kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn tiền mua bán hàng hóa còn nợ là 38.000.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán hàng hóa của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa. Do đơn khởi kiện nguyên đơn không có yêu cầu này, nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu vượt quá yêu cầu khởi kiện. đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên X d 797; người làm chứng bà Khưu Thị D1, bà Nguyễn Thị B, bà Chế Thị Kim T, ông Huỳnh Thành H1, bà Trần Thị H2, bà Hồ Thị Ánh T1, bà Phạm Thị D2 Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên X d 797; người làm chứng bà D1, bà B, bà T, ông H1, bà H2, bà T1, bà D2 vẫn vắng mặt lần 2 không có lý do. Căn cứ Điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện:* Căn cứ vào đơn khởi kiện, đơn phản tố. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a

Khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 184 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; Điều 328, Điều 430, Điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp đặt cọc, tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 – An Giang và vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu của đương sự:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp; Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Từ đó có cơ sở kết luận vào ngày 27-9-2024, giữa bà D và bà H có thỏa thuận một giao dịch dân sự, theo bà D là sang nhượng lại kiot của bà H cùng với hàng hóa với số tiền là 63.000.000 đồng, thỏa thuận sang nhượng bằng lời nói, không lập thành văn bản, bà D đặt cọc cho bà H 25.000.000 đồng. Còn theo bà H thì bà D thỏa thuận mua lại số quần áo bà đang kinh doanh và một số vật dụng tại kiot với giá 63.000.000 đồng, không lập thành văn bản; bà D trả trước 25.000.000 đồng. Bà D yêu cầu bà H trả lại tiền cọc đã nhận là 25.000.000 đồng và yêu cầu được nhận lại số quần áo bà D mua thêm bên ngoài trị giá 10.320.000 đồng để vào trong kiot; bà H yêu cầu bà D trả lại số tiền mua quần áo trong kiot còn nợ là 38.000.000 đồng dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Tại Tờ tường trình ngày 02-10-2024 của bà D gửi ban áp T T có nội dung: Vào ngày 27-9-2024, bà D có sang nhượng một kiot bán quần áo của bà H, ngụ thị trấn A C, huyện C T; với số tiền cọc ban đầu 23.000.000 đồng; sau đó ngày 28-9-2024, bà H có mượn thêm 2.000.000 đồng, tổng cộng là 25.000.000 đồng với lời hứa sẽ sang lại toàn bộ tiệm cho bà D làm ăn, gồm:

- Kiot bán đồ (bà H không hợp đồng, thuê 50.000 đồng/ngày);
- Toàn bộ số quần áo trong tiệm;
- Toàn bộ móc quần áo, tủ tại tiệm.

Tại phiên tòa bà D xác định đã trả tiền thuê kiot 3 ngày cho Ban quản lý chợ là bà D1 nhận số tiền 150.000 đồng.

Từ đó cho thấy ngày 27-9-2024, khi bà D thỏa thuận sang nhượng kiot cùng với toàn bộ số quần áo trong tiệm, toàn bộ móc quần áo, tủ tại tiệm thì bà D biết rõ kiot trên bà H chỉ thuê 50.000 đồng/ngày, không có hợp đồng, bà H không phải là chủ sở hữu kiot trên. Điều này cho thấy giữa bà H và bà D chỉ có thỏa thuận sang nhượng toàn bộ số quần áo, toàn bộ móc quần áo, tủ trong tiệm phù hợp với tường trình của bà D gửi Ban áp T T, phù hợp với lời trình bày của bà H, bà T.

Xét giao dịch thỏa thuận mua bán toàn bộ số quần áo trong tiệm, toàn bộ móc quần áo, tủ tại tiệm ngày 27-9-2024. Căn cứ Điều 430 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì hợp đồng mua bán tài sản trên đã tuân thủ quy định pháp luật về mặt hình thức, chủ thể, nội dung, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật.

[3.1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc:* Do giao dịch thỏa thuận mua bán toàn bộ số quần áo trong tiệm, toàn bộ móc quần áo, tủ tại tiệm ngày 27-9-2024 có hiệu lực pháp luật, bà H đã bàn giao toàn bộ tài sản cho bà D, bà D chưa trả đủ tiền cho bà H. Căn cứ Điều 328 và Điều 430 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì việc bà D yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc 25.000.000 đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.2] *Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà H trả lại số quần áo bà D mua bên ngoài trị giá là 10.320.000 đồng, để chung vào số quần áo của bà H bán cho bà D có trong kiot:* Sau khi thỏa thuận mua bán tài sản thì bà D quản lý toàn bộ tài sản mua bán, sáu đó bà D tự mua thêm quần áo bên ngoài trị giá 10.320.000 đồng để chung vào số quần áo đã mua từ bà H, bà D quản lý toàn bộ số quần áo trên, bà H không quản lý, bà D khóa cửa kiot quản lý toàn bộ tài sản, bà T trình bày bà D khóa cửa kiot từ khi hòa giải cho đến nay. Do đó việc bà D yêu cầu bà H trả lại số quần áo bà D mua thêm bên ngoài trị giá 10.320.000 đồng là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà D trả tiền mua tài sản còn nợ:* Do giao dịch thỏa thuận mua bán toàn bộ số quần áo trong tiệm, toàn bộ móc quần áo, tủ tại tiệm ngày 27-9-2024 có hiệu lực pháp luật, bà H đã bàn giao toàn bộ tài sản cho bà D, bà D chưa trả đủ tiền cho bà H. Nay bà H có yêu cầu bà D trả tiền mua tài sản còn nợ là 38.000.000 đồng.

Xét quan hệ tranh chấp trên bà D là người có lỗi đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là trả đủ tiền mua tài sản. Việc vi phạm này ít nhiều làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Căn cứ Các Điều 430, 431, 433 và 440 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì yêu cầu của bà H được nhận lại tiền mua bán tài sản của bà D còn nợ 38.000.000 đồng là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Đối với lời trình bày của những người làm chứng, quá trình tố tụng Tòa án tiến hành đối chất giữa nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng, nhưng nguyên đơn, người làm chứng vắng mặt nên không đối chất được.

[3.5] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa. Do đơn khởi kiện nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại bà D số tiền nhận đặt cọc là 25.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi; ngoài ra bà D không có yêu cầu gì khác cũng như không có đơn khởi kiện bổ sung. Do đó yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:* Đối với số tiền xem xét thẩm định 800.000 đồng bà D đã nộp theo biên bản quyết toán ngày 21-8-2025. Căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; do yêu cầu của nguyên đơn

không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn đã nộp xong.

[5] *Về án phí*: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; khoản 1, 3, 4, 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.250.000 đồng và 516.000 đồng, tổng cộng là 1.766.000 đồng.

Do chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 950.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007926 ngày 06-12-2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Do buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại bị đơn 38.000.000 đồng, nên nguyên đơn phải chịu 1.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Tổng cộng nguyên đơn phải chịu 3.666.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 833.000 đồng nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007846 ngày 12-11-2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang; nguyên đơn còn phải nộp thêm 2.833.000 đồng.

[6] *Về quyền kháng cáo*: Căn cứ Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (10-9-2025)

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 184, Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, 266, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Các Điều 328, 430, 431, 433, 440, Điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

khoản 1, 3, 4, 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm.

Xử:

[1] Công nhận hiệu lực của giao dịch mua bán tài sản xác lập ngày 27-9-2024, giữa bà Hồ Mỹ D với bà Phan Thị Thu H.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Mỹ D về việc yêu cầu bà Phan Thị Thu H trả lại tiền đặt cọc là 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) và đòi bà Phan Thị Thu H trả lại số quần áo trị giá 10.320.000đ (mười triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng).

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thu H.

[4] Buộc bà Hồ Mỹ D phải trả cho bà Phan Thị Thu H số tiền mua bán tài sản toàn bộ số quần áo trong tiệm, toàn bộ móc quần áo, tủ tại tiệm còn nợ là 38.000.000đ (ba mươi tám triệu đồng).

[5] Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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, Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[6] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Hồ Mỹ D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 800.000đ (tám trăm ngàn đồng), bà Duyên đã nộp xong.

[7] Về án phí:

Bà Hồ Mỹ D phải chịu 3.666.000đ (ba triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 833.000đ (tám trăm ba mươi ba ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007846 ngày 12-11-2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang; nguyên đơn còn phải nộp thêm 2.833.000đ (hai triệu tám trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Bà Phan Thị Thu H được nhận lại 950.000đ (chín trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007926 ngày 06-12-2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

[8] Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (10-9-2025)

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 10, tỉnh An Giang;
- Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 10, tỉnh An Giang;
- Phòng Giám đốc, Kiểm tra, Thanh tra, Thi hành án, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lý Đông Hoà