

Bản án số: 03/2026/KDTM-PT

Ngày 22/01/2026

V/v Tranh chấp thanh lý hợp
đồng cho thuê và đòi lại tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Giáp Bá Dự

Các Thẩm phán: Bà Cao Thị Thanh Huyền và Ông Đặng Chí Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Trần Thị Ánh Ngân- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 22 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 17/2025/TLPT-KDTM ngày 31/10/2025 về việc “*Tranh chấp thanh lý hợp đồng thuê đất và đòi tài sản*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 239/2025/QĐ-PT ngày 02/12/2025, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại dược phẩm Trang L ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân P – Chủ tịch HĐQTV.

Địa chỉ: Số 05-G19 T, phường Thành Công, quận Ba Đình (nay là phường Giảng Võ), TP. Hà Nội. Ông P có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị T, sinh năm 1969; Địa chỉ: Thôn C 5, xã Ia Hrug (xã Ia Yok, huyện Ia Grai cũ), tỉnh Gia Lai. Bà T vắng mặt

2- Bị đơn: Công ty cổ phần nông nghiệp xuất nhập khẩu Miền Trung X.

Địa chỉ: Thôn X, xã X, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (nay là Thôn X, xã Lệ Thủy, tỉnh Quảng Trị).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Văn L – Giám đốc.

Địa chỉ: Thôn X, xã X, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (nay là Thôn X, xã Lệ Thủy, tỉnh Quảng Trị). Ông Long có mặt

3- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Văn Hoài T, sinh năm 1987; Địa chỉ: Xóm 3, thôn D, thị trấn Chư Sê (nay là Xóm 3, thôn D, xã Chư Sê), tỉnh Gia Lai. Ông Thương vắng mặt

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH Thương mại dược phẩm Trang L .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 10 năm 2024, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày: Ngày 06/5/2024, Công ty TNHH Thương mại dược phẩm Trang L (gọi tắt là công ty Trang L) là bên A đã ký hợp đồng cho thuê đất với Công Ty Cổ Phần Nông Nghiệp Xuất Nhập Khẩu Miền Trung X (gọi tắt là Công ty Miền Trung X) là bên B, theo hợp đồng số: 060524/TL-MTX về việc cho thuê 300.000m² đất cùng với trang thiết bị máy móc, nhà xưởng để triển khai dự án trồng dâu nuôi tằm và trồng các loại cây ngắn ngày khác.

Dựa trên mục 2 điều 2 của hợp đồng là bên B phải đặt cọc cho bên A số tiền 300.000.000 đồng số tiền này sẽ được bên B trả dần vào các đợt bán được kén, tuy nhiên từ ngày 06/5/2024 - 15/10/2024 bên B không chi trả cho bên A một đồng nào cho việc đặt cọc, mặt khác bên B còn tiếp tục đề nghị bên A tạm ứng tiền cho bên B vay để chi trả tiền lương cho công nhân (theo lời nói của bên B), số tiền bên B đề nghị được tạm ứng từ tháng 6/2024 đến ngày 15/10/2024 như sau:

- Ngày 17/06/2024 chuyển khoản cho vay số tiền : 60.000.000 đồng
- Ngày 11/07/2024 chuyển khoản cho vay số tiền : 115.000.000 đồng
- Ngày 10/08/2024 chuyển khoản cho vay số tiền : 132.000.000 đồng
- Ngày 27/08/2024 chuyển khoản cho vay số tiền : 40.000.000 đồng
- Ngày 10/09/2024 chuyển khoản cho vay số tiền : 30.000.000 đồng
- Ngày 19/09/2024 chuyển khoản cho vay số tiền : 124.000.000 đồng
- Ngày 19/09/2024 chuyển khoản cho vay số tiền : 25.000.000 đồng
- Ngày 26/09/2024 chuyển khoản cho vay số tiền mua thuốc diệt cỏ: 2.000.000 đồng
- Ngày 27/09/2024 chuyển khoản cho vay số tiền chi phí sửa máy cắt cỏ số tiền: 590.000 đồng.
- Ngày 2/10/2024 chuyển khoản cho vay chi phí tiền điện tháng 9 số tiền: 1.886.000 đồng
- Ngày 10/10/2024 chuyển khoản cho vay tiền trả lương cho công nhân tháng 9 số tiền: 93.797.000 đồng.
- Ngày 14/10/2024 bên nhà cung cấp giống tằm Hùng L trừ tiền cá nhân Võ Văn Hoài T vay nợ bên họ số tiền: 24.000.000 đồng từ số tiền kén mà nguyên đơn bán cho nhà cung cấp này.

Tổng số tiền bên A đã chuyển khoản cho bên B vay là: 648.273.000 đồng. Sau khi trừ đi số tiền mà bên A phải trả tiền thu mua kén cho bên B tổng số là

170.620.500 đồng thì số tiền còn lại bên B đang còn nợ lại bên A tổng số tiền là: 477.652.500 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này Công ty Trang L đã đi kiểm tra thực tế tình hình triển khai thực hiện việc trồng dâu nuôi tằm của bên B cũng như việc sử dụng tài sản của bên B thì thấy không thể tiếp tục cho bên B thuê đất để thực hiện dự án với những lý do sau đây:

1. Bên B không thực hiện việc nộp tiền đặt cọc theo tiến độ như hợp đồng hai bên đã ký kết.

2. Bên B không có năng lực tài chính để chi trả những chi phí tối thiểu như: mua xăng dầu, sửa chữa máy móc, xe cộ, chi phí tiền điện, chi phí vật tư tiêu hao, phân bón Dẫn đến tình trạng bỏ hoang cây dâu sau khi cắt hái, không chăm sóc làm cỏ, bón phân, tưới nước, phun thuốc, kích thích sự tăng trưởng của cây dâu, dẫn đến tình trạng không có dâu để tiếp tục nuôi tằm cho các lứa tiếp theo, về nguyên tắc sau khi cắt dâu thì phải làm cỏ và bón phân như vậy sau 45 ngày sẽ có dâu mới để tiếp tục cho việc nuôi tằm mới, tuy nhiên từ lúc bên B cắt hái tính đến ngày kiểm tra hơn 90 ngày thì trang trại vẫn không có dâu để nuôi tằm, việc này dẫn đến sự thiệt hại vô cùng lớn cho bên A.

3. Bên B không có năng lực tài chính, thường xuyên nợ lương của công nhân dẫn đến việc toàn bộ công nhân phải đình công, gây bức xúc nội bộ công nhân, hiệu quả công việc rất thấp do công nhân chán nản, bên B tháng nào cũng đề nghị bên A cho bên B vay tiền để chi trả tiền lương cho bên công nhân, mặc dù bên A đã cho vay ứng tiền để chi trả lương cho Công nhân kịp thời. Tuy nhiên bên B nhiều lần sử dụng tiền tạm ứng của bên A làm việc khác mà không chi trả lương cho công nhân, theo bên A được biết hiện nay bên B vẫn còn nợ lương của một số công nhân tháng 7 đến nay vẫn chưa trả.

4. Bên B không thực hiện việc giữ gìn vệ sinh và khử khuẩn trang trại nuôi tằm dẫn đến tình trạng mất vệ sinh, nhiễm chéo, gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến chất lượng nuôi tằm và kéo kén, làm giảm năng suất và hiệu quả kinh doanh trong quá trình sản xuất. (kèm theo hình ảnh)

5. Bên B thiếu kinh nghiệm quản lý công việc và điều hành công nhân lao động dẫn đến tình trạng làm việc không có hiệu quả, phát sinh chi phí quá nhiều dẫn đến hiệu quả kinh doanh bị suy giảm rất nhiều.

6. Bên B làm hư hỏng rất nhiều các tài sản mà bên A đã cung cấp và bàn giao cho bên B trong suốt quá trình sử dụng, dẫn đến tình trạng máy móc thường xuyên phải sửa chữa cũng như tháo lắp các máy với nhau để thay thế dẫn đến tình trạng rất nhiều máy móc đập chiếu không sử dụng được (điển hình là máy cắt dâu cho tằm ăn).

7. Bên B làm hư hỏng toàn bộ diện tích vườn dâu mà bên A đã bàn giao cho bên B, bên B sau thu hoạch không có động thái làm cỏ và bón phân cho vườn dâu sau khi cắt để tiếp tục có dâu mới nuôi tằm cho các đợt tiếp theo mà cứ để tình trạng bỏ không chăm sóc, dẫn đến tình trạng vườn dâu không được chăm sóc cỏ mọc đầy, lấn át sự sinh trưởng của vườn dâu, dẫn đến tình trạng thiếu dâu không nuôi được tằm. (có tài liệu kèm theo trước và sau bàn giao).

Nguyên đơn nhận thấy nếu tiếp tục để bên B thực hiện hợp đồng thì sẽ dẫn tới tình trạng phá hỏng toàn bộ công sức cũng như toàn bộ tài sản và toàn bộ

cây dâu mà bên A đã mất bao nhiêu công sức, tiền của, nhân công lao động của bao nhiêu con người đã tạo ra, nếu tiếp tục để bên B thực hiện dự án. Do vậy ngày 28/9/2024 bên A đã quyết định thanh lý chấm dứt hợp đồng với bên B theo bản thanh lý hợp đồng thuê đất số: 28/09/24/TL- MTX và yêu cầu bên B ký biên bản bàn giao lại toàn bộ tài sản, trang thiết bị, vùng trồng dâu nuôi tằm cho bên A bắt đầu nhận từ ngày 01/10/2024, để bên A tiếp tục đầu tư và triển khai dự án là tài sản của bên A. Tuy nhiên bên B không chịu ký biên bản thanh lý hợp đồng và bàn giao toàn bộ tài sản, toàn bộ công nhân lao động sẽ đình công và nghỉ việc nên bên B không chi trả tiền lương tháng 9 cho mọi người đứng ngày 07/10/2024 theo đúng quy định.

Vì là tài sản hợp pháp của bên A cũng như không thể để tình trạng phá sản dự án mà nguyên đơn đã mất bao nhiêu tiền bạc và công sức của bao nhiêu con người đã tạo ra, do vậy bên A có trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ trang thiết bị tài sản, trang thiết bị và toàn bộ vùng trồng dâu, để đầu tư nhân công và tiền bạc, vật tư, máy móc, trang thiết bị, cải tạo lại toàn bộ dự án, giúp tạo công ăn việc làm cho hàng chục công nhân lao động tại địa P.

Trong đơn khởi kiện Công ty Trang L yêu cầu Tòa án huyện Chư Păh buộc bên B thanh lý hợp đồng và bàn giao lại toàn bộ tài sản, trang thiết bị vật tư, cũng như toàn bộ diện tích trồng dâu nuôi tằm và toàn bộ số tiền 477.652.500 đồng cho bên A.

Tuy nhiên, **quá trình giải quyết** phía Công Ty Trang L đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, Công ty xin rút phần yêu cầu buộc bên B là Công ty Miền Trung X phải trả lại toàn bộ diện tích trồng dâu nuôi tằm, trả lại toàn bộ tài sản, trang thiết bị vật tư phục vụ sản xuất. Vì thực tế những vấn đề này công ty Trang L đã lấy lại từ tháng 9/2024 đến nay, nguyên đơn đã lấy lại đất và tài sản thiết bị phục vụ sản xuất. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bên B thanh lý hợp đồng thuê đất; Trả lại số tiền 477.652.500 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

- *Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần nông nghiệp XNK Miền Trung X: Ông Mai Văn L trình bày:*

1. Công ty Miền Trung X không vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào quy định trong Hợp đồng thuê đất số 060524/TL-MTX ký ngày 06/5/2024 (gọi tắt là Hợp đồng) giữa Công ty Miền Trung X và Công ty Trang L y. Thực tế, Công ty Miền Trung X đã thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng gồm: (1) Nghĩa vụ cọc tiền thuê đất; (2) Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất; (3) Nghĩa vụ sử dụng tài sản thuê đúng mục đích, công dụng. Cụ thể:

Thứ nhất, Công ty Miền Trung X đã thực hiện một phần nghĩa vụ cọc tiền thuê đất cho Công ty Trang L đúng thời hạn và vẫn chưa hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ. Tại Điều 2 Hợp đồng quy định: "**2. Bên B đặt cọc cho bên A số tiền: 300.000.000đ, Số tiền này sẽ được bên A trừ dần vào các đợt thu tằm trong ba năm đầu. Số tiền này sẽ được bên A giữ lại trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Nếu bên nào vi phạm các điều khoản hợp đồng sẽ phải mất khoản ký quỹ trên**". Theo đó, Công ty Miền Trung X được thanh toán số tiền cọc 300.000.000 đồng trong thời hạn là 03 năm kể từ thời điểm ký kết hợp đồng. Các bên thỏa

thuận số tiền này được trừ vào các đợt Công ty Miền Trung X bán kén cho Công ty Trang L y, đồng thời hợp đồng không nêu số tiền trừ trong mỗi đợt bán kén là bao nhiêu, trừ bao nhiêu đợt. Từ tháng 6/2024 đến tháng 10/2024 Công ty Miền Trung X đã bán kén cho Công ty Trang L với số tiền 170.620.000 đồng. Số tiền này phía nguyên đơn chưa thanh toán cho bị đơn mà nguyên đơn giữ để thực hiện nghĩa vụ cọc tiền thuê đất.

Bên cạnh đó, thời hạn để Công ty Miền Trung X hoàn thành nghĩa vụ cọc tiền thuê đất cho Công ty Trang L là 03 năm. Tuy nhiên, chỉ trong thời gian 4 tháng Công ty Miền Trung X đã thực hiện nghĩa vụ cọc với số tiền 170.620.000 đồng, tức là hoàn thành hơn 50% nghĩa vụ cọc tiền thuê đất mặc dù thời hạn phải hoàn thành nghĩa vụ cọc tiền thuê đất vẫn chưa kết thúc. Việc nguyên đơn cho rằng Công ty Miền Trung X không thực hiện việc nộp tiền đặt cọc theo tiến độ như Hợp đồng hai bên đã ký kết để chấm dứt hợp đồng thuê đất là không có căn cứ, không đúng sự thật.

Thứ hai, Công ty Miền Trung X chưa vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê đất do chưa đến hạn. *Tại Điều 2 Hợp đồng các bên thỏa thuận về giá thuê đất như sau "Bên B bán cho bên A giá 100.000đ/1kg kén hoàn thiện (giá đã bao gồm toàn bộ chi phí nhân công, quản lý, điện nước, con giống và toàn bộ các chi phí khác liên quan đến chi phí sản xuất ra kén) "*. Theo đó, các bên không thỏa thuận về giá thuê đất cụ thể theo từng năm hoặc trong suốt thời hạn thuê mà xác định giá cho thuê đất dựa trên việc Công ty Miền Trung X bán sản phẩm cho Công ty Trang L với mức giá 100.000đ/kg kén hoàn thiện. Giá bán kén hoàn thiện này thấp hơn so với giá bán trên thị trường. Lý do các bên thỏa thuận giá bán 100.000đ/kg kén là do nguyên đơn và bị đơn đã tính toán giá bán sau khi trừ đi giá cho thuê đất và khấu hao máy móc.

Có thể hiểu, bị đơn có trách nhiệm bán cho nguyên đơn kén với giá 100.000đ/kg kén mà không phải trả tiền thuê đất cho nguyên đơn. Thu được bao nhiêu kén thì bị đơn bán cho nguyên đơn chứ không bắt buộc cố định sản lượng hàng tháng hay hàng năm là bao nhiêu và bị đơn không phải trả thêm khoản tiền thuê đất khác. Thỏa thuận trên phù hợp với quy định về giá thuê trong hợp đồng thuê tài sản tại Khoản 1 Điều 473 Bộ luật Dân sự 2015 "Giá thuê do các bên thỏa thuận hoặc do người thứ ba xác định theo yêu cầu của các bên, trừ trường hợp luật có quy định khác."

Thực tế, ngày 06/5/2024 hai bên ký Hợp đồng nhưng mới đến ngày 30/9/2024 (chưa được 05 tháng) Công ty Trang L đã tự ý đơn P chấm dứt Hợp đồng nên chưa đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất. Do đó, Công ty Miền Trung X chưa vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê đất.

Thứ ba, Công ty Miền Trung X đã thực hiện nghĩa vụ sử dụng tài sản thuê đúng công dụng, mục đích. Sau khi thuê đất từ tháng 5/2024, phía bị đơn đã sử dụng diện tích đất để trồng dâu, nuôi tằm theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Công ty Miền Trung X đã cử công nhân đi học về chăm sóc nuôi tằm, thuê cán bộ có kỹ thuật về để chỉ dạy cho công nhân cách chăm nuôi tằm và trồng thêm mới diện tích dâu là 4 ha (căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2024) đề phục vụ cho kế hoạch nuôi tằm vào năm sau. Nhờ có sự đầu tư, chăm sóc của Công ty Miền Trung X mà sản lượng kén được tăng hơn so với dự

kiến, diện tích đất trồng dâu, nuôi tằm được mở rộng. Bị đơn không sử dụng diện tích đất thuê vào mục đích khác trái với thỏa thuận của các bên. Vì thế, có thể khẳng định bị đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ sử dụng tài sản thuê đúng công dụng, mục đích theo quy định tại Hợp đồng và Điều 480 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, Công ty Trang L hoàn toàn không có quyền đơn P chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015 “Một bên có quyền đơn P chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”, cũng như theo quy định tại Khoản 2 Điều 480 Bộ luật Dân sự 2015 “Trường hợp bên thuê sử dụng tài sản không đúng mục đích, không đúng công dụng thì bên cho thuê có quyền đơn P chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.”

2. Trong Hợp đồng cũng không có bất kỳ nội dung nào quy định rằng Công ty Trang L được quyền đơn P chấm dứt hợp đồng. Do đó, việc Công ty Trang L tự ý đơn P chấm dứt Hợp đồng, không có bất kỳ văn bản nào thông báo trước cho Công ty Miền Trung X là hoàn toàn trái quy định Hợp đồng, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình theo quy định tại Khoản 2 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015 “Bên đơn P chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.” và Khoản 5 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015 “Trường hợp việc đơn P chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này thì bên đơn P chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng.”

3. Việc Công ty Trang L đưa ra rất nhiều lý do bất hợp lý để làm căn cứ chấm dứt Hợp đồng như: Bị đơn không có năng lực tài chính để chi trả những chi phí tối thiểu dẫn đến sự thiệt hại vô cùng lớn cho nguyên đơn, bị đơn không thực hiện việc giữ vệ sinh và khử khuẩn làm giảm năng suất và hiệu quả kinh doanh, bị đơn thiếu kinh nghiệm quản lý công việc và điều hành, bị đơn làm hư hỏng rất nhiều các tài sản mà nguyên đơn đã cung cấp, bị đơn làm hư hỏng toàn bộ diện tích vườn dâu... là cũng hoàn toàn trái quy định Hợp đồng, Công ty Trang L đang vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng, do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trang L y. Bởi vì:

- Trong Hợp đồng không có bất kỳ nội dung nào quy định rằng, Công ty Trang L được quyền đơn P chấm dứt Hợp đồng với các lý do như Công ty Trang L đưa ra tại đơn khởi kiện.

- Trong Hợp đồng, bị đơn được toàn quyền kiểm soát quy trình nuôi tằm ra kén, nguyên đơn không có bất cứ quyền gì can thiệp vào hoạt động của bị đơn.

- Giả sử bị đơn có làm hư hỏng tài sản thuê thì bị đơn chịu trách nhiệm khắc phục, sửa chữa theo quy định tại Khoản 2.3 Điều 4 Hợp đồng “Có trách nhiệm giữ gìn, bảo quản toàn bộ tài sản, nhà xưởng, nơi ở đã được bàn giao trong quá trình sử dụng. Nếu hư hỏng phải có biện pháp khắc phục, sửa chữa”. Nguyên đơn không có quyền đơn P chấm dứt Hợp đồng với lý do bị đơn làm hư hỏng tài sản.

- Giả sử có những vấn đề phát sinh như nguyên đơn trình bày tại Đơn khởi kiện, tại sao nguyên đơn không có bất cứ hành động nào thông báo bằng miệng hoặc văn bản cho bị đơn về sự việc trước khi muốn chấm dứt Hợp đồng. Ngoài ra, nguyên đơn cũng không cung cấp được bất cứ chứng từ nào chứng minh cho nội dung mình đã trình bày.

Bị đơn nhận thấy rằng, việc nguyên đơn tự ý đơn P chấm dứt hợp đồng là vì thấy bị đơn hoạt động kinh doanh hiệu quả, đem lại nguồn thu lớn cho nguyên đơn đã đầu tư toàn bộ quy trình chinh chu toàn diện nên tìm mọi lý do để lấy lại thửa đất và tài sản để tự mình thực hiện dự án.

Từ những cơ sở và lập luận nêu trên cho thấy, nguyên đơn không có bất cứ lý do nào để làm căn cứ thanh lý Hợp đồng với bị đơn, do đó, kính đề nghị Tòa án xem xét quyết định:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thanh lý Hợp đồng

+ Buộc nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng, bàn giao lại toàn bộ thửa đất và tài sản cho bị đơn như Hợp đồng đã ký.

Về số tiền nợ: Tổng số tiền mà ông Mai Văn L và ông Võ Văn Hoài T đã nhận của ông Nguyễn Xuân P là 528.476.000 đồng. Ông Long và ông Thương không thừa nhận có nhận của ông Nguyễn Xuân P số tiền 119.797.000 đồng (gồm 2.000.000 đồng ông Nguyễn Xuân P chuyển cho HUYNH LE QUOC TAM, 93.797.000 đồng ông Nguyễn Xuân P chuyển cho NGUYEN THI LUYEN, 24.000.000 đồng ông Nguyễn Xuân P khai chuyển cho nhà cung cấp giống tằm Hùng Linh nhưng không có chứng từ chuyển khoản). Đây là tiền công ty Miền Trung X mượn để trang trải các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Nay Công ty Trang L yêu cầu buộc Công ty Miền Trung X phải hoàn trả số tiền 477.652.500 đồng. Đây là tiền vay nợ nên bị đơn chấp nhận trả khi nguyên đơn trả lại đất để bị đơn tiếp tục hoạt động kinh doanh theo hợp đồng thuê đất đã ký kết.

Ngoài ra phía bị đơn không có ý kiến gì thêm.

- *Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Hoài T trình bày:* Ông là nhân viên của Công ty Miền Trung X, vào ngày 12/5/2024 ông được ông Mai Văn L thuê vào làm quản lý tại khu đất trồng dâu nuôi tằm tại khu vực thôn 7, xã Ia Nhin, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai, công việc của ông là quản lý công nhân, phụ trách nuôi tằm, quản lý thiết bị máy móc. Trong thời gian làm việc tại đây thì ông có được ông Long ủy quyền nhận tiền của ông Nguyễn Xuân P để phục vụ sản xuất nuôi tằm, cụ thể:

Ngày 17/6/2024, ông có nhận của ông P chuyển khoản cho ông để trả lương cho công nhân là 60.000.000 đồng.

Ngày 11/7/2024, ông có nhận của ông P chuyển khoản cho ông để trả lương cho công nhân là 115.000.000 đồng.

Ngày 10/8/2024, ông có nhận của ông P chuyển khoản cho ông để trả lương cho công nhân là 132.000.000 đồng.

Ngày 27/8/2024, ông có nhận của ông P chuyển khoản cho ông để trả lương cho công nhân là 40.000.000 đồng.

Ngày 10/9/2024, ông có nhận của ông P chuyển khoản cho ông để trả lương cho công nhân là 30.000.000 đồng.

Ngày 19/9/2024, ông có nhận của ông P chuyển khoản cho ông để trả lương cho công nhân là 124.000.000 đồng.

Ngày 20/9/2024, ông có nhận của ông P chuyển khoản cho ông để trả lương cho công nhân là 25.000.000 đồng.

Ngày 26/9/2024, ông có nhận thuốc diệt cỏ do ông P mua để phun thuốc cỏ trồng dâu mới cho ông P.

Ngày 27/9/2024, ông có nhờ ông P chuyển trả tiền sửa chữa máy phát cỏ là 590.000 đồng.

Ngày 02/10/2024, ông có nhờ ông P thanh toán tiền điện là 1.886.000 đồng.

Ngày 10/10/2024, ông có nhận tổng số tiền trên, tổng số tiền ông đã nhận là 530.476.000 đồng, số tiền này ông đã báo cho ông Long và ông Long đã biết.

Công ty Miền Trung X đang hoạt động bình thường, phát triển tốt thì ông P vào nói chấm dứt hợp đồng rồi đuổi ông Thương và ông Long ra khỏi đất, không cho làm nữa. Còn các lý do mà phía công ty Trang L đưa ra để chấm dứt hợp đồng với công ty Miền Trung X là hoàn toàn không đúng. Vì ông Thương là người trực tiếp quản lý các hoạt động sản xuất, trồng dâu, nuôi tằm, ra kén của Công ty Miền Trung X nên ông biết sản lượng kén thu được cao hơn so với yêu cầu

2. Quyết định của bản án sơ thẩm

Quyết định của bản án sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Gia Lai:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 165, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 385, 401, 422, 463, 466, 472, 478, 480 Bộ luật dân sự;

Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại dược phẩm Trang L về việc thanh lý Hợp đồng thuê đất số 060524 lập ngày 06/5/2024 giữa Công ty TNHH Thương mại dược phẩm Trang L với Công ty cổ phần nông nghiệp xuất nhập khẩu Miền Trung X. Buộc Công ty TNHH Thương mại dược phẩm Trang L tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê đất số 060524 lập ngày 06/5/2024 với Công ty TNHH Thương mại dược phẩm Trang L y.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn Công ty cổ phần nông nghiệp xuất nhập khẩu Miền Trung X phải trả cho nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại dược phẩm Trang L số tiền 477.652.500 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bên B là Công ty Miền Trung X phải trả lại toàn bộ diện tích trồng dâu nuôi tằm, trả lại toàn bộ tài sản, trang thiết bị vật tư phục vụ sản xuất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật

3. Nội dung kháng cáo.

Ngày 30/9/2025, nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại dược phẩm Trang L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến xác định trình tự thủ tục giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm được cơ quan tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại dược phẩm Trang L (gọi tắt là Công ty Trang L y) khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần nông nghiệp xuất nhập khẩu Miền Trung X (gọi tắt Công ty Miền Trung X) phải thanh lý hợp đồng thuê đất số 060524 lập ngày 06/5/2024 giữa Công ty TNHH Thương mại dược phẩm Trang L với Công ty cổ phần nông nghiệp xuất nhập khẩu Miền Trung X, bàn giao lại toàn bộ tài sản, trang thiết bị vật tư cũng như toàn bộ diện tích trồng dâu nuôi tằm và số tiền 477.652.500 đồng cho Công ty Trang L y; Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định pháp luật tranh chấp và áp dụng pháp luật có liên quan khi giải quyết nội dung vụ án là có cơ sở, đúng thẩm quyền.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm như sau:

Đối với số tiền 170.620.500 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là số tiền đặt cọc, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều không thừa nhận đây là số tiền đặt cọc mà cho rằng đây là số tiền bán kén cho bên thứ ba, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bên thứ ba vào tham gia tố tụng và không tiến hành đối chất để làm rõ số tiền này ai nhận và có được sử dụng để cản trở vào tiền đặt cọc hay không để làm căn cứ giải quyết vụ án là chưa đúng quy định.

Mặt khác trong tổng số tiền 648.273.000 đồng Công ty Trang L khai cho Công ty Miền Trung X mượn, Công ty Miền Trung X không thừa nhận có nhận của ông Nguyễn Xuân P 119.797.000 đồng (gồm 2.000.000 đồng ông Nguyễn Xuân P chuyển cho HUYNH LE QUOC TAM, 93.797.000 đồng ông Nguyễn Xuân P chuyển cho NGUYEN THI LUYEN, 24.000.000 đồng ông Nguyễn Xuân P khai chuyển cho nhà cung cấp giống tằm Hùng Linh nhưng không có chứng từ chuyển khoản). Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà NGUYEN THI LUYEN và ông HUYNH LE QUOC TAM, nhà cung cấp giống tằm Hùng Linh vào tham gia tố tụng để xác định có khoản tiền nêu trên hay không là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử không thể khắc phục được, do vậy cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Bản án sơ thẩm bị hủy do vi phạm tố tụng và giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung nên Hội đồng xét xử không xem xét kháng cáo của Công ty Trang L y.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Gia Lai. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 9- Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty TNHH Thương mại được phẩm Trang L 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003217 ngày 13 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 9-Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 9;
- Người TGTT;
- Lưu HSVA, TDS, VT.

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

(Đã ký)

Giáp Bá Dự