TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 333/2026/DS-PT
Ngày 30 - 6 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình.

Các Thẩm phán: 1. Ông Lý Thơ Hiền;

2. Bà Nguyễn Thị Hải Âu.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2026/TLPT-DS ngày 05/5/2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DSST ngày 27/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 286/2026/QĐXX-PT ngày 09/6/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1992;

Nơi thường trú: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk; chỗ ở hiện nay: Tổ dân phố A (nay là thôn A), xã P, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh L, sinh năm 1988 và ông Lê Vĩnh H1, sinh năm 1954 (Văn bản uỷ quyền ngày 19/5/2025); cùng địa chỉ: Số nhà H, đường G, xã E, tỉnh Đắk Lắk (Ông L có mặt, ông H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn A, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn D E, xã E, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Triệu Phúc T, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản uỷ quyền ngày 11/8/2025), có mặt.

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Đinh Hoàng L1, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.2. Ông Phan Trọng H2, sinh năm 1994; địa chỉ: Tổ dân phố A, xã P, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.3. Ông Nông Hồng M, sinh năm 2008; địa chỉ: Thôn D E, xã E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Văn A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Trần Thanh H và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 14/12/2024, ông Trần Thanh H ký hợp đồng với ông Hoàng Văn A để thuê trang trại chăn nuôi lợn gia công, phát triển chăn nuôi theo hướng công nghiệp và tạo ra sản phẩm chăn nuôi chất lượng cao (Nuôi heo giống; Số lượng nuôi dự kiến: 700 con; Quy mô -diện tích chăn nuôi: 370m^2 tương đương với 02 dãy chuồng, bao gồm 06 chuồng úm và 01 kho chứa thức ăn). Thời hạn hợp đồng là 36 tháng, kể từ ngày 14/12/2024 đến ngày 14/12/2027. Thời gian thuê là 03 năm + - (cộng - trừ) 10% với tổng số tiền thuê 03 năm. Ông H đặt cọc cho ông A số tiền 100.000.000 đồng, kể từ ngày ký hợp đồng. Ông H sẽ thanh toán tiền thuê chuồng trại cho ông A theo từng lứa heo xuất bán ra thị trường, mỗi lứa với tổng chi phí: Bao gồm tiền thuê chuồng trại, điện nước, tiền thuê 01 nhân công, trang thiết bị chuồng trại là 60.000 đồng/01 con heo xuất bán ra thị trường trong vòng 20 ngày, kể từ ngày nhập vào chuồng. Ông A phải cung cấp chuồng trại đạt theo yêu cầu của bên ông H (Chuồng trại đạt chuẩn, bảo đảm về an ninh, hệ thống điện, nước, bể lọc, hệ thống thải, đảm bảo vệ sinh an toàn sinh học...). Trong thời gian 30 ngày mà ông H không nhập heo vào chuồng để úm, thì bên ông H phải hỗ trợ cho bên ông A số tiền 15.000.000 đồng chi phí khấu hao chuồng trong 01 tháng. Đồng thời, các điều, khoản khác của hợp đồng quy định quyền, nghĩa vụ của các bên; chấm dứt, thanh lý hợp đồng; bồi thường, phạt vi phạm; giải quyết tranh chấp.

Trong thời gian thực hiệp hợp đồng, ông H đã đặt cọc tiền và chuyển khoản cho ông A hàng tháng đúng theo thỏa thuận qua tài khoản ông A tại A1. Tuy nhiên, trong gần 05 tháng thực hiện hợp đồng, ông A đã tự ý xây thêm 01 chuồng trại chăn nuôi song song, liền kề với trại chăn nuôi đã cho ông H thuê mà không báo trước cho ông H biết, làm cho khu trại ông H thuê bị chắn gió, không thoáng mát, dẫn đến gây ra dịch bệnh, ông H phải báo cáo với Trạm thú y và mua thuốc về chữa trị, nhưng đàn heo ông H đang nuôi trong chuồng cũng không qua khỏi và đã chết 109 con heo, trị giá thiệt hại là 120.000.000 đồng. Khi thiệt hại xảy ra, ông H đến gặp ông A để trao đổi, yêu cầu hủy hợp đồng, trả lại tiền cọc và bồi thường thiệt hại cho ông H, ban đầu ông A đồng ý, nhưng sau đó ông thay đổi ý kiến và nói không bồi thường thiệt hại cho ông H.

Nhận thấy ông A sau khi ký kết và thực hiện hợp đồng với ông H là thiếu trách nhiệm, chỉ biết thu nguồn lợi cho mình mà không quan tâm đến quyền lợi của đối tác, gây thiệt hại về kinh tế cho ông H, vi phạm nghiêm trọng trong việc thực hiện

hợp đồng. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông A phải trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền gây thiệt hại làm 109 con heo của ông H bị chết, trị giá 120.000.000 đồng. Về yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn A, thì ông H hoàn toàn không đồng ý vì không có căn cứ.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn ông Hoàng Văn A và người đại diện ủy quyền trình bày có nội dung như sau:*

Ông A thừa nhận nội dung hợp đồng hai bên đã ký kết và sau khi ký hợp đồng, ông H đã đặt cọc cho ông A số tiền là 100.000.000 đồng, mục đích đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng. Ông A đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ như trong hợp đồng, cụ thể: Giao đủ diện tích và cơ sở hạ tầng đúng thỏa thuận; đảm bảo hệ thống điện, nước, xử lý chất thải, chuồng trại đạt yêu cầu; bố trí công nhân hỗ trợ theo đúng cam kết. Khi nhận bàn giao chuồng trại, ông H không có ý kiến về hạ tầng cơ sở của chuồng trại, đồng ý nghiệm thu bàn giao.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã vi phạm nhiều nghĩa vụ quan trọng trong hợp đồng, như: Vi phạm nghĩa vụ về số lượng heo nhập nuôi - nhập không đủ số lượng heo, gây thiệt hại số tiền 61.440.000 đồng; vi phạm nghĩa vụ thanh toán; vi phạm nghĩa vụ về đảm bảo an toàn dịch bệnh từ con giống; đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật, gây thiệt hại trực tiếp cho quyền lợi hợp pháp của ông A. Do đó, ông A không đồng ý nội dung yêu cầu khởi kiện của ông H.

Đồng thời ông A có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê trang trại chăn nuôi ngày 14/12/2024 giữa ông Hoàng Văn A và Trần Thanh H; công nhận việc ông A giữ lại khoản tiền đặt cọc 100.000.000 đồng; bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H; buộc ông H bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm nghĩa vụ hợp đồng số tiền (tạm tính đến ngày 22/8/2025) là 121.440.000 đồng, bao gồm: Tiền thất thu do không nhập đủ số lượng heo là 61.440.000 đồng; tiền hỗ trợ khấu hao chuồng trại cho 04 tháng, từ 22/4/2025 đến 22/8/2025 theo thỏa thuận hợp đồng là 60.000.000 đồng và buộc ông H phải tiếp tục bồi thường khoản tiền khấu hao cho những tháng tiếp theo cho đến khi vụ án được giải quyết xong và trang trại được cho thuê lại.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Đinh Hoàng L1 trình bày có nội dung:* Về chuồng trại trước khi ông A bàn giao cho ông H thuê đã đảm bảo và đạt tiêu chuẩn theo như thỏa thuận; khi con giống nhập về đã được kiểm dịch và khỏe mạnh. Tuy nhiên trong quá trình chăn nuôi, thì đàn lợn mắc bệnh tai xanh. Còn nguồn gốc lây lan dịch bệnh từ đâu, thì ông không nắm được vì không có cơ quan có thẩm quyền kiểm dịch và kết luận. Ông A xây dựng thêm chuồng trại vào khoảng thời gian xen kẽ giữa hai đợt ông H nhập heo (khi ông H không nuôi heo).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DSST ngày 27/01/2026 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147; 157; 165; 227; 235; 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 385, 398; các Điều từ 472 - 493 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H về việc buộc ông Hoàng Văn A trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc.

Buộc ông Hoàng Văn A trả cho ông Trần Thanh H số tiền 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H về việc buộc ông Hoàng Văn A bồi thường 120.000.000 đồng do thiệt hại.

3. Chấp nhận nội dung khởi kiện của ông Hoàng Văn A về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Tuyên hủy: Hợp đồng thuê tài sản (Thuê chuồng trại chăn nuôi) ngày 14/12/2024 giữa ông Trần Thanh H với ông Hoàng Văn A.

Hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng: Buộc ông Trần Thanh H trả lại cho ông Hoàng Văn An toàn B chuồng trại (có đặc điểm như trong hợp đồng mà các bên ký kết và có đặc điểm như trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn A về việc buộc ông Trần Thanh H bồi thường tiền thất thu do không nhập đủ số lượng heo với số tiền 61.440.000 đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn A về việc buộc ông Trần Thanh H bồi thường tiền hỗ trợ khấu hao chuồng trại 04 tháng là 60.000.000 đồng và thiệt hại phát sinh.

Buộc ông Trần Thanh H trả cho ông Hoàng Văn A số tiền 15.000.000 đồng. Không buộc ông Trần Thanh H trả cho ông Hoàng Văn A số tiền 45.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/02/2026, bị đơn ông Hoàng Văn A có đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh H và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đồng thời yêu cầu phía nguyên đơn ông Trần Thanh H phải trả khoản tiền hỗ trợ khấu hao chuồng trại kể từ thời điểm ngày 28/4/2025 cho đến ngày xét xử phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn A; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đối với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Vĩnh H1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Lê Vĩnh H1 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[1.2] Ông Trần Thanh H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Văn A phải trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại đối với 109 con heo là 120.000.000 đồng, tổng cộng là 220.000.000 đồng. Ông Hoàng Văn A có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê trang trại chăn nuôi ngày 14/12/2024 giữa ông Hoàng Văn A và Trần Thanh H; công nhận việc ông A giữ lại khoản tiền đặt cọc; buộc ông H bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm nghĩa vụ hợp đồng bao gồm tiền thất thu do không nhập đủ số lượng heo và tiền hỗ trợ khấu hao chuồng trại từ 22/4/2025 đến khi vụ án được giải quyết xong và trang trại được cho thuê lại (tại phiên tòa phúc thẩm ông A yêu cầu hỗ trợ khấu hao chuồng trại từ ngày 28/4/2025 đến ngày xét xử phúc thẩm). Như vậy, yêu cầu phản tố của ông A là yêu cầu chấm dứt hợp đồng, yêu cầu buộc ông H bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Còn yêu cầu xử lý tiền đặt cọc là ý kiến của bị đơn. Việc Toà án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ yêu cầu của ông A là yêu cầu phản tố là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Dân sự.

[2] Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn A, xét thấy:

[2.1] Xét Hợp đồng thuê trang trại chăn nuôi giữa bên thuê trang trại là ông Trần Thanh H với bên cho thuê trang trại là ông Hoàng Văn A được ký ngày 14/12/2024, thấy rằng:

Hợp đồng thuê trang trại chăn nuôi giữa ông Trần Thanh H với ông Hoàng Văn A ngày 14/12/2024, được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức hợp đồng phù hợp quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm giao kết theo quy định tại các Điều 117, 119, 385 và Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã nhận bàn giao chuồng trại, đưa heo vào chăn nuôi và trực tiếp khai thác sử dụng tài sản thuê. Ông H đã thanh toán cho ông A tiền khấu hao của tháng 01, tháng 02 năm 2025 và tiền thuê chuồng trại của 02 đợt xuất heo. Đến ngày 22/4/2025, ông H đã ngừng hoạt động chăn nuôi, trả lại chuồng trại và thông báo việc chấm dứt thực hiện hợp đồng nhưng không được ông A đồng ý.

Ông H chấm dứt hợp đồng vì cho rằng ông A đã vi phạm hợp đồng, tự ý xây thêm 01 chuồng trại chăn nuôi song song, liền kề với trại chăn nuôi đã cho ông H thuê mà không báo trước cho ông H biết, làm cho khu trại ông H thuê bị chắn gió, không thoáng mát, dẫn đến gây ra dịch bệnh. Hội đồng xét xử xét thấy: Ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc xây dựng thêm chuồng trại của ông A là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến đàn heo của ông H bị dịch bệnh. Kết quả xét nghiệm trong hồ sơ chỉ thể hiện có thời điểm đàn heo của ông H xuất hiện mầm bệnh, nhưng không xác định được nguồn lây bệnh cũng như nguyên nhân phát sinh dịch bệnh. Mặt khác, người làm chứng ông Đinh Hoàng L1 xác nhận việc ông A xây dựng thêm chuồng trại được thực hiện vào thời điểm giữa hai đợt nhập heo của ông H; ông H biết việc xây dựng này nhưng không có ý kiến phản đối, sau khi công trình hoàn thành ông H vẫn tiếp tục nhập heo để nuôi. Bên cạnh đó, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện khu chuồng trại cho thuê vẫn bảo đảm diện tích, kết cấu, hệ thống điện, nước, khu xử lý chất thải và các điều kiện cơ bản theo thỏa thuận. Ông H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông A giao tài sản thuê không đúng hiện trạng hoặc không đáp ứng điều kiện sử dụng theo hợp đồng. Do đó, ông H đã đơn phương chấm dứt hợp đồng không theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng, nên thuộc trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ông A đề nghị Toà án huỷ hợp đồng với lý do ông H thường xuyên thanh toán chậm trễ, không nhập đủ số lượng heo theo thoả thuận. Xét thấy, tại Điều 1 của Hợp đồng, hai bên thoả thuận số lượng dự kiến là 700 con và không quy định đây là mức sản lượng tối thiểu bắt buộc phải duy trì trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng; cũng không quy định chế tài hoặc phương pháp xác định thiệt hại trong trường hợp bên thuê không đạt số lượng heo dự kiến. Đối với việc thanh toán tiền của hai bên, hai bên không thoả thuận thời hạn cụ thể để thanh toán tiền thuê chuồng trại cũng như chi phí khấu hao; đồng thời ông H cũng đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông A từ khi ký kết hợp đồng cho đến ngày 28/4/2025. Do đó, việc ông A yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng là không phù hợp.

Như vậy, đây là hợp đồng có hiệu lực và đã được thực hiện một phần, không thể xem hợp đồng như chưa từng tồn tại để tuyên hủy bỏ hợp đồng. Vì vậy, có căn

cứ xác định hợp đồng thuê tài sản giữa ông H và ông Anu H3 không thuộc trường hợp hủy bỏ hợp đồng mà thuộc trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng do một bên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, quan hệ hợp đồng thuê tài sản giữa ông H với ông A đã chấm dứt kể từ thời điểm các bên ngừng thực hiện hợp đồng, ngày 22/4/2025. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông A về việc tuyên chấm dứt hợp đồng được ký kết giữa ông Trần Thanh H với ông Hoàng Văn A vào ngày 14/12/2024 là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng:

Tại Điều 3 của Hợp đồng thuê trang trại chăn nuôi giữa bên thuê trang trại ông Trần Thanh H với bên cho thuê trang trại ông Hoàng Văn A ngày 14/12/2024 có nội dung "Bên A (ông H) cọc cho bên B (ông A) 100.000.000 đồng kể từ ngày ký hợp đồng". Sau khi ký hợp đồng, ông H đã giao đủ số tiền 100.000.000 đồng cho ông A. Như vậy, số tiền 100.000.000 đồng là số tiền cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng.

Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."*

Như đã phân tích ở trên, ông H là người đơn phương chấm dứt hợp đồng, là người có lỗi dẫn đến hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện, do đó số tiền cọc trên thuộc về ông A. Việc bản án sơ thẩm nhận định rằng "*các bên không ký hợp đồng đặt cọc riêng, không thỏa thuận phạt cọc nên phải trả lại tiền cọc*", để buộc ông A phải hoàn trả cho ông H số tiền 100.000.000 đồng là không có căn cứ và không đúng. Bộ luật Dân sự không bắt buộc thỏa thuận đặt cọc phải được lập thành một hợp đồng độc lập, chỉ cần các bên có thỏa thuận rõ ràng về việc giao một khoản tiền để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng thì thỏa thuận đó đã phát sinh hiệu lực. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc đòi lại tiền đặt cọc, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông Hoàng Văn A về việc buộc ông Trần Thanh H phải bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm nghĩa vụ hợp đồng số tiền là 121.440.000 đồng (tạm tính đến ngày 22/8/2025), bao gồm: Tiền thất thu do không nhập đủ số lượng heo là 61.440.000 đồng; tiền hỗ trợ khấu hao chuồng trại cho 04 tháng (từ 22/4/2025 đến 22/8/2025) theo thỏa thuận hợp đồng là 60.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Đối với khoản tiền thất thu do không nhập đủ số lượng heo là 61.440.000 đồng, thấy rằng: Trong hợp đồng thuê tài sản ngày 14/12/2024 tại Điều 1 các bên có ghi nhận số lượng heo dự kiến đưa vào chăn nuôi là khoảng 700 con; Hợp đồng không quy định đây là mức sản lượng tối thiểu bắt buộc phải duy trì trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng và cũng không quy định chế tài hoặc phương pháp xác định

thiệt hại trong trường hợp bên thuê không đạt số lượng heo dự kiến. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn A đối với khoản tiền thất thu do không nhập đủ số lượng heo là 61.440.000 đồng là có căn cứ.

- Đối với khoản tiền hỗ trợ khấu hao chuồng trại cho 04 tháng (từ 22/4/2025 đến 22/8/2025) là 60.000.000 đồng (tại phiên tòa phúc thẩm ông Hoàng Văn A yêu cầu hỗ trợ khấu hao chuồng trại từ ngày 28/4/2025 đến ngày xét xử phúc thẩm):

Tại mục 4 Điều 3 của Hợp đồng thuê tài sản ngày 14/12/2024 có quy định: Trong thời gian 30 ngày mà bên A không nhập heo vào chuồng để úm thì bên A phải hỗ trợ cho bên B 15.000.000 đồng/ tháng chi phí khấu hao chuồng trại.

Nội dung quy định này là để bảo đảm quyền lợi của bên cho thuê (ông A) trong quá trình thực hiện hợp đồng, bởi vì: Ông H sẽ thanh toán tiền thuê chuồng trại cho ông A theo từng lứa heo xuất ra thị trường, nên nếu ông H không nhập heo vào chuồng để úm trong thời gian thuê chuồng trại thì sẽ gây thiệt hại cho ông A, do đó ông H phải có nghĩa vụ hỗ trợ tiền khấu hao chuồng trại cho ông A. Tuy nhiên, như đã phận tích, nhận định tại mục [2.1] và mục [2.2] ở trên, Hợp đồng thuê trang trại chăn nuôi giữa ông Trần Thanh H với ông Hoàng Văn A đã chấm dứt do ông H là người đơn phương chấm dứt hợp đồng và ông H là người có lỗi dẫn đến hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện, nên số tiền đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng là 100.000.000 đồng đã thuộc về ông A. Do đó sẽ không phát sinh nghĩa vụ hỗ trợ khấu hao chuồng trại và yêu cầu của ông A về bồi thường khoản tiền hỗ trợ khấu hao chuồng trại, là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn A là có cơ sở để chấp nhận, nên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh H và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Văn A, như đã phân tích và nhận định trên.

[4] Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn ông Trần Thanh H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông H đã nộp (đã thực hiện và chi phí xong).

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên áp phí dân sự sơ thẩm được tính toán lại, cụ thể như sau:

Nguyên đơn ông Trần Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn A về việc yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê tài sản ngày 14/12/2024 được chấp nhận là 300.000 đồng và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 11.000.000 đồng (220.000.000 đồng x 5%), tổng cộng án phí ông H phải chịu là 11.300.000 đồng.

Bị đơn ông Hoàng Văn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố về bồi thường thiệt hại số tiền 121.440.000 đồng không được chấp nhận, cụ thể án phí phải chịu là: 121.440.000 đồng x 5% = 6.072.000 đồng.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Hoàng Văn A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn A; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 27/01/2026 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk.

Áp dụng: Các Điều 117, 119, 328, 385, 401, 422, 428, 472 và 473 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh H về việc yêu cầu ông Hoàng Văn A hoàn trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và yêu cầu ông Hoàng Văn A bồi thường thiệt hại số tiền là 120.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Văn A.

2.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê trang trại chăn nuôi giữa ông Trần Thanh H và ông Hoàng Văn A ngày 14/12/2024.

Ông Hoàng Văn A được toàn quyền sở hữu đối với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn A đối với yêu cầu buộc ông Trần Thanh H bồi thường khoản tiền thiệt hại do không nhập đủ số lượng heo là 61.440.000 đồng và khoản tiền hỗ trợ khấu hao chuồng trại cho 04 tháng (từ 22/4/2025 đến 22/8/2025) là 60.000.000 đồng, và khoản hỗ trợ phát sinh cho các tháng tiếp theo cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Thanh H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông H đã nộp là 2.000.000 đồng (đã thực hiện và chi phí xong).

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Thanh H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 11.300.000 đồng *(mười một triệu ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.500.000 đồng (*năm triệu năm trăm nghìn đồng*), theo Biên lai thu số AA/2023/0002813 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Đắk Lắk), ông Trần Thanh H còn phải tiếp tục nộp số tiền là 5.800.000 đồng *(năm triệu tám trăm nghìn đồng*).

- Bị đơn ông Hoàng Văn A phải chịu 6.072.000 đồng *(sáu triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.036.000 đồng *(ba triệu không trăm ba mươi sáu nghìn đồng)* đã nộp theo Biên lai thu số 0000678 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk, ông Hoàng Văn A còn phải tiếp tục nộp số tiền là 3.036.000 đồng *(ba triệu không trăm ba mươi sáu nghìn đồng).*

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Hoàng Văn A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)*, theo Biên lai thu số 0002255 ngày 06/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao (Vụ 2);
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 9 – Đắk Lắk;
- TAND khu vực 9 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình