TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 712/2026/DS-PT
Ngày 21-9-2026
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng An Thanh.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Thanh Phượng.

Bà Bùi Lan Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Hải Ly - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 470/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 688/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Trọng N; địa chỉ: Tổ C, ấp V, phường A, thành phố Đ (có mặt tại phiên tòa).

- *Bị đơn:* Ông Đào Minh T; địa chỉ: Tổ F, khu phố L, phường L, thành phố Đ (vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 12 tháng 6 năm 2026): Ông Phạm Thế H; địa chỉ: Ấp H, xã T, thành phố Đ và Tổ F, khu phố T, phường T, thành phố Đ (có mặt tại phiên tòa).

- Người làm chứng:

1. Ông Mã Thanh B; địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố Đ (vắng mặt tại phiên tòa).

2. Ông Lương Văn T1; địa chỉ: Khu Phố L, phường L, thành phố Đ (có

mặt tại phiên tòa).

3. Bà Phan Thị T2; địa chỉ: Khu phố T, phường A, thành phố Đ (vắng mặt tại phiên tòa).

- *Người kháng cáo:* Ông Đào Minh T (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 5 năm 2025 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là ông Lê Trọng N trình bày:

Do coi trên mạng Internet nên ông biết được ông Lương Văn T1 giới thiệu vườn cây cao su để thuê da cạo. Lúc ông vào coi vườn cây cao su thì không gặp được ông Đào Minh T, chỉ gặp ông T1 là môi giới, chỉ cho ông coi một vườn cây giáp vườn của ông T. Sau khi ông đồng ý thuê da cạo, ông T1 dẫn ông đến nhà ông T để làm hợp đồng thuê da cạo (tại nhà ông T đông người nhưng ông không biết ai, chỉ biết ông T1).

Ngày 19 tháng 02 năm 2025 thì hai bên làm hợp đồng, tổng giá trị hợp đồng là 200.000.000 đồng, diện tích thuê da cạo là 8,5 ha và ông đặt cọc 10.000.000 đồng. Lần thứ hai, ngày 20 tháng 02 năm 2025, ông giao 40.000.000 đồng, giao 75.000.000 đồng vào lần thứ 3 ngày 18 tháng 3 năm 2025 và tổng cộng ông giao cho ông T là 125.000.000 đồng. Ngày 18 tháng 3 năm 2025, ông vào trang bị vườn cây thì lại trang bị vườn cây của người khác do ông T1 chỉ, sau mười ngày thì đếm cây, biết số cây không đủ như diện tích ông T1 giới thiệu (Diện tích vườn cây ông trang bị miệng cạo do ông T1 môi giới chỉ nằm liền kề với diện tích thuộc sở hữu của ông T). Ngày 04 tháng 4 năm 2025, ông đến nhà ông T để ông T đưa sổ sách ra thương lượng lại với ông T. Vì trang bị vườn cây nhầm vườn của người khác nên ông xin lại số tiền thì ông T nói hiện nay tiền đã xài hết và không đồng ý trả lại tiền.

Nay ông yêu cầu ông T trả ông số tiền đã giao là 125.000.000 đồng. (Tại phiên hòa giải ngày 22 tháng 12 năm 2025 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông chỉ lấy lại số tiền 100.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì thêm).

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn là ông Đào Minh T trình bày:

Ông không biết ông Lê Trọng N là ai. Ngày 19 tháng 02 năm 2025, có một số người môi giới (cò) đến nhà ông hỏi thuê da cạo mủ cao su của ông (thửa đất trồng cao su ấp V, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (cũ)) diện tích 10ha, 3 sào. Ông có hỏi có biết vườn chưa thì họ nói biết vườn rồi, hỏi vườn có sổ chưa thì ông nói có sổ (sổ xanh) và đưa người môi giới coi sổ.

Ngày 19 tháng 02 năm 2025, ông N có làm hợp đồng thuê da cạo của ông, giá trị hợp đồng là 200.000.000 đồng, diện tích thuê da cạo là 8,5 ha và giao cho ông 10.000.000 đồng. Ngày 20 tháng 02 năm 2025, ông N giao ông 40.000.000 đồng, tới ngày 18 tháng 3 năm 2025 giao tiếp 75.000.000 đồng, tổng cộng

125.000.000 đồng thì ông giao chìa khóa nhà cho ông N, không bàn giao vườn vì ông N nói là biết vườn rồi. Ngày 20 tháng 3 năm 2025, công nhân của ông N có nói với ông là hình như chỉ lộn vườn, ông quay bằng Zalo chỉ vườn cho người làm của ông N vào nhận vườn đúng.

Nay ông N vi phạm Hợp đồng theo khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng nên ông không đồng ý trả tiền cho ông N (Tại phiên tòa sơ thẩm, ông cho lại ông N 20.000.000 đồng).

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng là ông Lương Văn T1 trình bày:

Ông biết ông Mã Thanh B do ông B đăng trên mạng xã hội Facebook về vườn cao su cho thuê da cạo. Ông không biết ông Đào Minh T, chỉ giới thiệu cho ông Lê Trọng N theo sự giới thiệu của ông B. Sau đó ông và ông N gặp nhau trực tiếp tại vườn để xem thực tế (trước khi ông dẫn ông N vào vườn thì ông chỉ được miêu tả vườn qua điện thoại từ ông B nên không biết chính xác vị trí vườn, chỉ thấy khớp với miêu tả nên đã chỉ vườn cho ông N coi, chứ không có nhằm mục đích chiếm đoạt tiền của ông N và ông T). Về yêu cầu khởi kiện của ông N với ông T ông có ý kiến như sau: Sự nhầm lẫn vườn là sự cố ngoài ý muốn của ông. Hợp đồng giữa ông T và ông N ra sao ông không biết, nhưng ông đã trả lại ông N 15.000.000 đồng tiền môi giới.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng là ông Mã Thanh B trình bày:

Ông và bà Phan Thị T2 là vợ chồng, biết vườn cao su của ông Đào Minh T cho thuê da cạo nên có gửi qua mạng xã hội Facebook cho ông Lương Văn T1. Vào một buổi chiều khoảng 16 đến 17 giờ, ông T1 có gọi điện nói vợ chồng ông đến nhà ông T để chốt giá và làm việc (khi làm Hợp đồng thì bà T2 có ký là người làm chứng, giá thuê da cạo một năm là 200.000.000 đồng) còn từng lần giao tiền thì ông không chứng kiến. Vợ chồng ông không biết ông N và không dẫn ông N đi coi vườn cao su của ông T.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng là bà Phan Thị T2 trình bày:

Bà và ông Mã Thanh B là vợ chồng, biết ông Lương Văn T1 và biết vườn cao su của ông Đào Minh T cho thuê da cạo, nên bà giới thiệu cho ông T1. Vào một buổi chiều, ông T1 có gọi điện nói vợ chồng bà đến nhà ông T để chốt giá và làm việc. Hợp đồng thuê da cạo do ông T1 đánh sẵn còn bà ghi trong Hợp đồng thuê da cạo một năm, giá thuê là 200.000.000 đồng (từng lần giao tiền thì bà không nhớ) và ký là người làm chứng. Vợ chồng bà không biết và không dẫn ông N đi coi vườn cao su.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 14 - Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 165, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 122, Điều 126,

Điều 131, Điều 274, Điều 275, Điều 422, Điều 423, Điều 427, Điều 385, Điều 386, Điều 388, Điều 398 Điều 399, Điều 400, Điều 401, Điều 427, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 477, Điều 483, Điều 484, Điều 485, Điều 486, Điều 487 và Điều 488 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 14, khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Luật người cao tuổi.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trọng N .

Huỷ hợp đồng thuê da cạo ngày 19/02/2025 giữa ông Lê Trọng N với ông Đào Minh T.

Ông Đào Minh T phải trả lại cho ông Lê Trọng N số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng)

2/ Án phí dân sự sơ thẩm : Ông Đào Minh T phải chịu án phí nhưng T là người cao tuổi nên được miễn, ông Lê Trọng N không phải chịu, Phòng thi hành án dân sự khu vực 14 – Đồng Nai hoàn trả lại cho ông Lê Trọng N số tiền 3.125.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002546 ngày 06/6/2025.

3/ Về chi phí tố tụng : Ông Lê Trọng N tự nguyện chịu số tiền 3.000.000 đồng được trừ vào số tiền mà ông N đã nộp.

4/ 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 và Điều 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.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 6 năm 2026, bị đơn là ông Đào Minh T kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận

được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện của bị đơn trình bày và nêu ý kiến tranh luận:

Bị đơn kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bởi lý do Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn theo Điều 126 của Bộ luật Dân sự nhưng lại tuyên hủy hợp đồng và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 100.000.000 đồng thì điều này là vô lý. Tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn xin trình bày sáu luận điểm như sau:

Hợp đồng thuê da cạo ngày 19 tháng 02 năm 2025 có hiệu lực pháp luật và không bị vô hiệu do nhầm lẫn. Thứ nhất, chính Tòa cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng được lập bằng văn bản, có người làm chứng, các bên tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, nội dung không trái quy định đạo đức xã hội. Tại phiên tòa ngày 07 tháng 5 năm 2026, ông N cũng thừa nhận đã đọc lại hợp đồng và tự nguyện ký không ai buộc (búc lục 79). Hợp đồng đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Thứ hai, không có sự nhầm lẫn khi xác lập giao dịch, Điều 126 Bộ luật Dân sự chỉ cho phép tuyên vô hiệu khi giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn. Tại buổi ký kết, ý chí của các bên hoàn toàn thống nhất về đối tượng hợp đồng, vườn cao su của ông T diện tích 8,5 ha, thửa đất được Ban Q giao khoán cho ông Đào Minh T. Hai bên không hề nhầm về tài sản thuê, về giá thuê. Sự việc trang bị da cạo sang nhầm vườn của người khác xảy ra sau khi ký hợp đồng ở giai đoạn thực hiện và là hành vi của người thứ ba, đó không phải là nhầm lẫn khi xác lập giao dịch. Thứ ba, ngay cả khi coi đây là nhầm lẫn theo khoản 2 Điều 126 Bộ luật Dân sự, giao dịch cũng không vô hiệu vì sự nhầm lẫn đã được các bên khắc phục ngay. Vườn của ông T nằm liền kề với vườn mà ông N đã trang bị nhầm da cạo, có một căn nhà mà ông N đã được bàn giao chìa khóa. Bản án sơ thẩm cũng xác định tài sản của ông T là cây cao su vẫn còn nguyên, nghĩa là lợi ích thuê hoàn toàn đạt được nếu ông N chuyển sang khai thác đúng vườn. Ông N không làm vậy mà dừng hẳn việc thực hiện hợp đồng. Thứ tư, lý do yếu cây mà ông N đưa ra là không có căn cứ. Tại phiên tòa ngày 07 tháng 5 năm 2026 và tại phiên tòa hôm nay, ông N thừa nhận tại hợp đồng không ghi số lượng cây. Việc ông N đếm cây trong vườn của người khác càng không thể là căn cứ cho rằng ông T giao không đúng.

Ông T không có lỗi, việc chỉ nhầm vườn thuộc về rủi ro, lỗi phía nguyên đơn. Hồ sơ thể hiện rõ ông Lương Văn T1 là người môi giới của ông N chứ không phải là của ông T. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22 tháng 01 năm 2026, ông T1 khai: "Tôi chỉ là người môi giới cho ông Lê Trọng N, còn ông Đào Minh T tôi không quen biết" (bút lục 56). Ông N đã trả cho ông T1 số tiền 15.000.000 đồng là tiền hoa hồng (bút lục 40). Tại cả hai phiên tòa sơ thẩm, ông T1 đều thừa nhận chính mình đã nhầm vườn (bút lục 80, 97). Ông Mã Thanh B - người biết vườn của ông T khai rằng: "Ông T1 nói là vườn cao su của ông T biết rồi, không cần vợ chồng tôi dẫn đi" (bút lục 43 Biên bản lấy lời khai của ông Mã

Thanh B). Như vậy, phía nguyên đơn đã từ chối sự hướng dẫn của người biết vườn và tự chịu rủi ro về việc xác định vị trí. Bản thân ông N khi ký kết hợp đồng đã không xem sổ giao khoán (bút lục 79) và không yêu cầu bên thuê dẫn đi dù ông là người làm nghề cạo mủ, trực tiếp bỏ ra số tiền lớn. Theo ông T, những người được thuê khẳng định biết vườn có cổng màu xanh và ông đã đưa giấy tờ đất cho họ xem (bút lục 79). Ông T đã giao chìa khóa căn nhà trong vườn cho ông N và ông N đã thừa nhận, có nhận chìa khóa (bút lục 80). Như vậy, ông T đã thực hiện nghĩa vụ giao tài sản theo Điều 476 Bộ luật Dân sự bằng việc giao người tiếp cận quản lý vườn và ông N đã chấp nhận bằng việc thanh toán lần 3 số tiền 75.000.000 đồng là khoản chi, chi phí phải chi trả khi vào thuê vườn. Xét về động cơ, ông T hoàn toàn không có lý do gì để người thuê khai thác sai vị trí. Ông là người sử dụng vườn hợp pháp theo quy định pháp luật, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đầy đủ. Chính Bản án sơ thẩm cũng nhận định rằng ông T căn cứ vào hợp đồng thì không vi phạm và xác định lỗi thuộc về ông T1. Khi bên cho thuê không vi phạm, không có lỗi thì không thể căn cứ pháp lý nào buộc bên cho thuê phải gánh hậu quả do bên môi giới gây ra.

Ông N là bên vi phạm hợp đồng. Thứ nhất, vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tại Điều 2 Hợp đồng quy định lần 4 thanh toán 75.000.000 đồng sau hai tháng cạo. Ông N tự khai đã giao tiền thuê da cạo lần 3 vào tháng 3 năm 2025 nên hạn thanh toán lần 4 là vào tháng 5 năm 2025, đến nay ông N vẫn không thanh toán. Đây là vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê theo Điều 481 Bộ luật Dân sự và Điều 3 của Hợp đồng, bên thuê có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền thuê. Thứ hai là từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng, ngày 4 tháng 4 năm 2025, ông N đến nhà ông T xin nhận lại tiền và ngày 14 tháng 5 năm 2025, khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng. Tại phiên tòa ngày 07 tháng 5 năm 2026 thì ông N nói rõ lý do từ chối thực hiện hợp đồng "thực tế không như hợp đồng thì chúng tôi bị lỗ, không có tiền sống tôi muốn thanh lý hợp đồng, lấy lại tiền" (bút lục 79). Đây là ý chí dứt khoát trong thực hiện hợp đồng xuất phát từ tính toán kinh tế của nguyên đơn không phải là do lỗi bị đơn. Thứ ba, vi phạm các điều khoản khác, theo Điều 3 và toàn bộ nội dung bổ sung của Hợp đồng, bên B phải có bảo vệ vườn cây, dọn cỏ, xịt thuốc cỏ cuối tháng bảy, phòng cháy nhưng kể từ tháng 4 năm 2025 ông N bỏ vườn, không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào. Vào thời điểm này, ông T vẫn chưa cho người khác thuê. Theo ông T trình bày tại Biên bản phiên tòa ngày 28 tháng 5 năm 2026 thì ông N đến báo về việc nhầm vườn, ông T sẵn sàng giải quyết nhưng ông N không phối hợp cùng ông T1 để xác định lại vị trí vườn. Bị đơn luôn thiện chí, chính nguyên đơn là bên không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ông T thực hiện hợp đồng đúng thỏa thuận và đúng pháp luật. Theo điểm a khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự quy định thì một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận và theo Điều 4.2 của Hợp đồng, trường hợp bên B vi phạm hợp đồng bất cứ hình thức nào thì bên A có quyền hủy hợp đồng tại thời điểm vi phạm.

Khi ông N không thanh toán và bỏ vườn không chăm sóc thì ông T có quyền hủy hợp đồng. Về nghĩa vụ thông báo ở khoản 3 Điều 423 Bộ luật Dân sự, mục đích của việc thông báo là để bên kia biết hợp đồng chấm dứt. Trong vụ án này, chính ông N là người đầu tiên ký hợp đồng, đã khởi kiện vào ngày 14 tháng 5 năm 2025 thì ông T chỉ cho người khác thuê lại sau khi ông N khởi kiện nhiều tháng, không gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho N. Ngược lại, đó là hành vi hạn chế thiệt hại mà pháp luật yêu cầu tại Điều 362 Bộ luật Dân sự, nếu vườn cao su bị bỏ không thì thiệt hại về công sức, về tài sản ở thời điểm không cho người khác thuê lại nằm ở phía ông T.

Hậu quả của việc hủy hợp đồng, ông N không có quyền đòi số tiền đã trả vì theo khoản 1 Điều 427 Bộ luật Dân sự quy định khi hợp đồng bị hủy bỏ thì các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Như vậy, thỏa thuận tại Điều 4.2 của Hợp đồng về việc bên B vi phạm chưa trả số tiền thuê còn lại thì vẫn phải thực hiện nghĩa vụ vì thỏa thuận này thực chất là thỏa thuận phạt vi phạm theo Điều 418 Bộ luật Dân sự, mức phạt do các bên tự thỏa thuận. Cách hiểu này nhất quán với lời khai của ông T "bên thuê vi phạm thì tôi lấy bất cứ lúc nào và phải mất tiền" (bút lục 42). Theo đó thì nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận của ông T trong khoản 2 Điều 427 được bù trừ toàn bộ vào khoản phạt vi phạm mà ông N phải chịu. Ông T cũng bị thiệt hại vì trong thời gian hợp đồng thì vườn cao su thuộc quyền khai thác của ông N nên ông T không cho thuê lại, đến khi ông N xác định hủy hợp đồng bằng việc khởi kiện, đến sau này thì ông T mới được hạn chế thiệt hại.

Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm trong việc nhận định và áp dụng. Thứ nhất, nhận định và quyết định mâu thuẫn nhau, Tòa cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu do bị nhầm lẫn nhưng lại tuyên hủy hợp đồng và viện dẫn các Điều 422, 423, 427 Bộ luật Dân sự để hủy bỏ hợp đồng do vi phạm. Vô hiệu và hủy bỏ là hai chế định pháp lý khác nhau, hậu quả khác nhau. Đồng thời, Tòa cấp sơ thẩm xác định ông T không vi phạm nên việc tuyên hủy hợp đồng là không có căn cứ theo Điều 423 Bộ luật Dân sự. Thứ hai, Tòa cấp sơ thẩm xác định ông T không có lỗi, tài sản của ông T còn nguyên, người chỉ nhầm là ông T1 nhưng lại buộc ông T chịu toàn bộ hậu quả do ông T1 gây ra là không đúng. Thứ ba, Tòa cấp sơ thẩm chưa xem xét Điều 4.2 của Hợp đồng về việc ông N không thanh toán tiền và không chăm sóc vườn cây mà đã buộc ông T phải thanh toán, trả lại ông N số tiền 100.000.000 đồng trong khi nếu Điều 4.2 là căn cứ chủ yếu để hủy hợp đồng dân sự này. Thứ tư, Tòa cấp sơ thẩm nhận định ngay sau khi phát hiện việc bị nhầm vườn thuê da cạo, ông N đã báo cho ông T biết, như vậy tài sản của ông T là cây cao su còn nguyên, ông N cũng chưa làm thiệt hại đến tài sản của ông T thì nhận định này không bảo đảm quyền lợi cho ông T. Thiệt hại bên cho thuê không chỉ là cây cao su vẫn còn, thiệt hại về tài sản bị khoán không cho thuê được trong suốt thời gian hợp đồng còn hiệu lực, ông T không thể cho người khác thuê hoặc tự khai thác. Chính vì những lý do trên, tại phiên tòa hôm nay

phía bị đơn đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn trình bày và nêu ý kiến tranh luận:

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn đã thông báo về việc nhầm lẫn cho ông T từ đầu tháng 4 cho nên lúc đó không có gây thiệt hại đến tài sản của ông T. Từ khi biết có sự nhầm lẫn, nguyên đơn không thực hiện khai thác trên vườn cao su của ông T nên không cần chịu trách nhiệm gì nữa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định.

Đơn kháng cáo của bị đơn là ông Đào Minh T có hình thức phù hợp với quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được nộp trong thời hạn luật định theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo của bị đơn là hợp pháp và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Hợp đồng thuê da cạo có đối tượng là quyền khai thác mủ trên một vườn cây cụ thể gắn với thửa đất nhận khoán số 103/2022/HĐ-GK của ông T. Giá thuê 200.000.000 đồng được các bên xác lập dựa trên mật độ và năng suất của vườn cây mà bên thuê đã khảo sát thực tế ngoài thực địa. Tài liệu trong hồ sơ và lời khai thống nhất của các bên thể hiện: trước và khi ký hợp đồng, ông T không trực tiếp đưa ông N vào vườn để xác định, bàn giao ranh mốc thực tế mà hoàn toàn thông qua người môi giới. Do vị trí định vị gửi qua mạng bị lệch, người môi giới trực tiếp là ông Lương Văn T1 đã dẫn ông N xem nhầm vườn cao su của người khác nằm bên kia cống thoát nước. Tin vào sự chỉ dẫn này, ông N đã ký hợp đồng, giao cho ông T tổng cộng 125.000.000 đồng và đưa thợ vào trang bị vật tư khai thác (miệng cạo, máng, kiềng, tô). Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Đồng Nai xác định toàn bộ vật tư khai thác của ông N đều nằm trên vườn của người khác, không nằm trong diện tích đất nhận khoán của ông T. Như vậy, ý chí của bên thuê khi xác lập giao dịch hướng tới một vườn cây khác với đối tượng thực tế của hợp đồng; đây là sự nhầm lẫn về chính đối tượng của hợp đồng, làm cho mục đích của việc xác lập giao dịch không đạt được. Trường hợp này thuộc khoản 1 Điều 126 Bộ luật Dân sự, theo đó bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu; yêu cầu của ông N được đưa ra trong thời hiệu quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng thuê da cạo ngày 19 tháng 02 năm 2025 là giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn theo Điều 122, Điều 126 Bộ luật Dân sự là có căn cứ, đúng bản chất quan hệ pháp luật.

Về lý do kháng cáo cho rằng lỗi thuộc về người môi giới là ông Lương Văn T1, bị đơn không vi phạm nghĩa vụ nên hợp đồng không thể bị hủy. Lập luận này của bị đơn đặt vấn đề theo chế định hủy bỏ hợp đồng do vi phạm (Điều 423 Bộ luật Dân sự) trong khi bản chất của vụ án là giao dịch dân sự vô hiệu do nhầm lẫn theo Điều 126 Bộ luật Dân sự. Khoản 1 Điều 126 chỉ đặt ra điều kiện là "có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch", không đòi hỏi bên kia phải có hành vi vi phạm hợp đồng, cũng không đòi hỏi sự nhầm lẫn phải do lỗi của bên đối tác hoặc người được ủy quyền gây ra. Vì vậy, việc bị đơn có vi phạm nghĩa vụ hợp đồng hay không không phải là căn cứ để xác định hợp đồng có hiệu lực.

Mặt khác, chứng cứ trong hồ sơ cho thấy ông T1 không phải là người đại diện hay người làm công của bên thuê. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21 tháng 7 năm 2025 (bút lục số 42), chính ông T thừa nhận: "Người giới thiệu vườn cao su của tôi là tôi nhờ ông Mã Thanh B và Phan Thị T2... Tôi có trả cho bà T2 là 2% = 4.000.000 đồng". Lời khai này phù hợp với lời khai của ông B, bà T2 (nhận gửi vườn từ ông T, đăng thông tin và liên kết với ông T1 để tìm người thuê) và lời khai của ông T1 (bút lục số 41, 56): ông T1 không tự biết vườn của ông T mà được vợ chồng ông B gửi thông tin, vị trí qua mạng; do định vị bị lệch nên ông T1 dẫn ông N xem nhầm vườn bên cạnh. Chiều ngày 19 tháng 02 năm 2025, chính ông T1 liên hệ vợ chồng ông B để cùng đưa ông N đến nhà ông T làm hợp đồng; tại đây bà T2 là người điền giá tiền và ký tên làm chứng, ông T trả 4.000.000 đồng tiền công môi giới. Đây là chuỗi môi giới nối tiếp (ông T gửi ông B, bà T2 - ông B, bà T2 kết nối ông T1 - ông T1 dẫn ông N), trong đó việc giới thiệu, chỉ vườn xuất phát từ phía bên cho thuê. Hơn nữa, theo Điều 472 và Điều 477 Bộ luật Dân sự, bên cho thuê có nghĩa vụ giao tài sản đúng đối tượng, đúng hiện trạng như đã thỏa thuận; việc ông T chỉ giao chìa khóa nhà mà không bàn giao vườn cây, ranh mốc trên thực địa là nguyên nhân khiến sự nhầm lẫn không được phát hiện ngay từ đầu. Riêng đối với ông T1, ông T1 đã tự nguyện trả lại 15.000.000 đồng tiền thù lao cho ông N, các bên không yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Thứ ba, về việc bị đơn cho rằng đã gọi video qua Z chỉ lại vườn nên sự nhầm lẫn đã được khắc phục. Khoản 2 Điều 126 Bộ luật Dân sự quy định giao dịch có sự nhầm lẫn không vô hiệu trong trường hợp mục đích xác lập giao dịch của các bên đã đạt được hoặc các bên có thể khắc phục ngay được sự nhầm lẫn làm cho mục đích của việc xác lập giao dịch vẫn đạt được. Trong vụ án này, việc chỉ lại vườn chỉ xác định lại vị trí, không làm cho mục đích của bên thuê đạt được: khi đối chiếu với vườn cây thực tế của ông T, nguyên đơn nhận thấy số lượng cây khai thác và giá trị khai thác thấp hơn nhiều so với vườn đã khảo sát nhầm. Ngày 04 tháng 4 năm 2025, ông N đã trực tiếp gặp ông T đề nghị điều chỉnh giá thuê cho tương xứng nhưng ông T không đồng ý. Khi các bên không thống nhất được về đối tượng và giá thuê thì sự nhầm lẫn không được khắc phục. Mặt khác, hợp đồng chỉ có thời hạn trong năm 2025 (đến ngày 29 Tết âm lịch);

chính ông T thừa nhận đến tháng 10 năm 2025 đã cho người khác thuê cạo mủ trên vườn cây này, nên khả năng thực hiện hợp đồng đối với ông N đã chấm dứt. Do đó, không có căn cứ áp dụng khoản 2 Điều 126 Bộ luật Dân sự như kháng cáo của bị đơn.

Theo khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; do đó, thỏa thuận tại mục 4.2 của hợp đồng (bên thuê vi phạm thì mất số tiền đã giao) mà ông T viện dẫn để giữ lại tiền không có giá trị ràng buộc các bên. Theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T đã nhận 125.000.000 đồng; tại phiên tòa sơ thẩm ông N chỉ yêu cầu nhận lại 100.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của đương sự, thuộc quyền tự định đoạt theo Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự và có lợi cho bị đơn. Ông N chưa khai thác, không gây thiệt hại cho tài sản của ông T, trong khi ông T sau đó đã tiếp tục cho người khác thuê vườn cây. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T trả lại cho ông N 100.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Thứ năm, về cách tuyên "Hủy hợp đồng thuê da cạo ngày 19/02/2025" tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm. Do nguyên đơn khởi kiện yêu cầu "tuyên hủy hợp đồng", phần quyết định của bản án sơ thẩm đã sử dụng cụm từ "Hủy hợp đồng". Về thuật ngữ pháp lý, đối với giao dịch vô hiệu do nhầm lẫn thì cách tuyên chính xác là tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo khoản 1 Điều 126 Bộ luật Dân sự, phân biệt với hủy bỏ hợp đồng do vi phạm theo Điều 423 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, thiếu sót này không làm thay đổi bản chất việc giải quyết vụ án, bởi các lẽ phần nhận định trong Bản án sơ thẩm đã xác định rõ hợp đồng "là giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn quy định tại Điều 126 Bộ luật dân sự"; phần căn cứ pháp luật của quyết định đã áp dụng Điều 122, Điều 126 và Điều 131 Bộ luật Dân sự. Hậu quả pháp lý được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo chế định giao dịch vô hiệu (khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả những gì đã nhận theo Điều 131), không áp dụng thỏa thuận tại mục 4.2 của hợp đồng; trong khi nếu là hủy bỏ hợp đồng thì theo khoản 1 Điều 427 Bộ luật Dân sự, thỏa thuận về phạt vi phạm vẫn được xem xét. Như vậy, về nội dung, cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng theo chế định giao dịch vô hiệu. Chính bị đơn trong đơn kháng cáo cũng xác định Bản án sơ thẩm đã "tuyên xử vô hiệu hợp đồng thuê tài sản giữa bị đơn và ông Lê Trọng N" chứng tỏ các đương sự không có sự hiểu nhầm về nội dung Bản án. Hợp đồng không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên không phải tiếp tục thực hiện hợp đồng; nghĩa vụ trả 100.000.000 đồng của ông T được tuyên cụ thể, rõ ràng, không gây khó khăn cho việc thi hành án và không làm thay đổi quyền, nghĩa vụ của bất kỳ đương sự nào. Vì vậy, đây là thiếu sót về kỹ thuật diễn đạt trong phần quyết định, không làm sai lệch bản chất vụ án và quyền lợi của các đương sự nên không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng

xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào Minh T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án nhân dân khu vực 14 - Đồng Nai ghi thiếu dấu gạch nối trong phần ký hiệu kèm số bản án là "Bản án số: 15/2026/DSST" nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung cho đúng là "Bản án số: 15/2026/DS-ST".

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm thay cụm từ "tỉnh Đồng Nai" bằng cụm "thành phố Đồng Nai" theo Nghị quyết số 30/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc hội.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đào Minh T vắng mặt, ủy quyền cho ông Phạm Thế H tại Giấy ủy quyền ngày 12 tháng 6 năm 2026 (ông H có mặt tại phiên tòa phúc thẩm). Căn cứ vào khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, quyết định xét xử vắng mặt ông T vì việc vắng mặt của ông không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm.

[5] Căn cứ vào Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, quyết định xét xử vắng mặt ông Mã Thanh B và bà Phan Thị T2 vì ông B và bà T2 có lời khai được lưu trong hồ sơ vụ án, việc vắng mặt của ông và bà không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm.

[6] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền theo Hợp đồng thuê da cạo và bị đơn có nơi cư trú tại phường L, thành phố Đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và xác định thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Đồng Nai là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận các nội dung gồm hai bên có giao kết đồng thuê da cạo ngày 19 tháng 02 năm 2025, hình thức và nội dung của hợp đồng, hợp đồng không vi phạm điều cấm, không có sự ép buộc hay lừa dối, hai bên không trực tiếp giao vườn cho nhau mà chỉ thông qua lời kể qua những người môi giới nên dẫn đến nhầm vườn, số tiền mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Hai bên ký hợp đồng nhưng không cùng xem xét sản phẩm cụ thể là vườn cao su cho thuê dẫn đến nguyên đơn hiểu nhầm chỗ để thuê. Việc nhầm

lẫn này dẫn đến nhầm lẫn về số cây, nhầm lẫn về phẩm chất của tài sản thuê. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng được giao kết bởi sự nhầm lẫn là đúng.

[9] Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 100.000.000 (một trăm triệu) đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[10] Hợp đồng giữa hai bên không ghi rõ vị trí số thửa của vườn cao su cho thuê da cạo nên không thể khẳng định người thuê đương nhiên biết vị trí vườn ở chỗ nào. Hai bên không giao nhận đất, vườn nên hai bên có lỗi như nhau. Khi phát hiện nội dung của sản phẩm cho thuê không đúng như giới thiệu ban đầu, nguyên đơn đã thông báo kịp thời cho bị đơn và thể hiện rất rõ ràng ý chí là không muốn tiếp tục thuê nữa. Vì vậy, phía bị đơn cho rằng việc giao lại vườn cao su gây thiệt hại về khai thác cho bị đơn là không có cơ sở.

[11] Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, bao gồm cả nội dung không sửa Bản án sơ thẩm dù Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót về kỹ thuật diễn đạt trong phần quyết định, chỉ bỏ bớt một số điều luật bị nhầm lẫn. Quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và các nội dung khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết phù hợp.

[13] Bị đơn là ông Đào Minh T được miễn án phí dân sự phúc thẩm vì ông Đào Minh T là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Đào Minh T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2026 của Tòa án dân khu vực 14 - Đồng Nai như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 165, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 122, Điều 126, Điều 131, Điều 274, Điều 275, Điều 385, Điều 386, Điều 388, Điều 398 Điều 399, Điều 400, Điều 401, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 477,

Điều 483, Điều 484, Điều 485, Điều 486, Điều 487 và Điều 488 của Bộ luật Dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trọng N, hủy Hợp đồng thuê da cạo ngày 19 tháng 02 năm 2025 giữa ông Lê Trọng N với ông Đào Minh T. Ông Đào Minh T phải trả lại cho ông Lê Trọng N 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 8, 36 và 72 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự với lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ông Đào Minh T được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân khu vực 14 - Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Đồng Nai;
- Những người tham gia tố tụng (6);
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 - Đồng Nai
- Lưu VP (4), Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án. ĐTHL. (17).

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

Đặng An Thanh