

Bản án số: 548/2025/DS-PT

Ngày: 26/9/2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
thuê khoán tài sản”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Ông Nguyễn Thế Phương.
2/ Bà Nguyễn Thị Quyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đoàn Hữu Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Trần Thị Thu Sương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 315/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 373/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 860/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 926/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Lê Bá D, sinh năm 1971; bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ninh Thị Nguyên H, sinh năm 1987.

Địa chỉ thường trú: Số A, Tổ A – ĐT 741, xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: 194, Quốc lộ A, xã B, tỉnh Đồng Nai.

2. **Bị đơn:** Công ty TNHH X.

Địa chỉ: Số nhà I, Quốc lộ A, Thôn C, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thái H1 – Giám đốc.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng D1 – Luật sư thuộc Công ty L, Đoàn Luật sư T1.

Các đương sự có mặt; luật sư D1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/10/2024, lời khai trong quá trình giải quyết án nguyên đơn ông Lê Bá D bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông Lê Bá D, bà Nguyễn Thị T có vườn sầu riêng tại thôn E, xã Đ, giáp thôn A, xã T, huyện B Trên đất có 350 cây độ tuổi 06 năm đã bắt đầu được thu hoạch, trong đó có 300 cây giống Ri-6.

Do không có điều kiện trực tiếp canh tác nên ngày 22/10/2022 ông bà và Công ty TNHH X (sau đây viết tắt là Công ty) do ông Nguyễn Thái H1 làm đại diện thỏa thuận chuyển nhượng lại quyền quản lý, chăm sóc và thu hoạch vườn sầu riêng nêu trên (tức bán sầu riêng bông). Việc chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng, cụ thể như sau: Thời hạn chuyển nhượng là 10 năm (từ ngày 22/10/2022 đến ngày 22/10/2032) với giá 3.200.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng được thỏa thuận thanh toán từng lần theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận chi tiết về việc bàn giao đất, cách thức, phương pháp quản lý cây trồng, quản lý các tài sản khác gắn liền với đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông bà đã bàn giao vườn và toàn bộ các đồ dùng, máy móc liên quan theo như hợp đồng cho Công ty kể từ khi ký hợp đồng. Phía Công ty đã nhận vườn canh tác, chăm sóc và thu hoạch, đồng thời thanh toán cho số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng vào ngày 22/10/2022 và 400.000.000 đồng vào ngày 30/6/2023.

Theo thỏa thuận trả tiền ghi trong hợp đồng thì phía Công ty có trách nhiệm thanh toán cho ông bà số tiền 800.000.000 đồng vào ngày 30/6/2024. Tuy nhiên, khi đến hạn phía Công ty không thanh toán như thỏa thuận. Ông bà đã nhiều lần yêu cầu phía Công ty (thông qua người đại diện là ông H1) thanh toán và trực tiếp gặp ông H1 hỏi lý do chậm thanh toán thì ông H1 đưa ra nhiều lý do cho rằng chưa thu xếp được tiền. Sau nhiều lần yêu cầu thanh toán không được, ông bà nhấn tin cho ông H1 yêu cầu đóng 02 tháng tiền lãi (từ ngày 30/6/2024) với số tiền 24.000.000 đồng, nếu hết thời gian này không trả số tiền 800.000.000 đồng thì sẽ lấy lại vườn. Phía ông H1 đã đóng cho ông bà 02 tháng tiền lãi theo yêu cầu. Tuy nhiên, hết thời hạn 02 tháng vẫn không thanh toán thêm số tiền nào. Ông bà tiếp tục gọi điện thoại, nhắn tin Zalo cho ông H1 rất nhiều lần về việc chấm dứt hợp đồng nêu không thực hiện. Phía ông H1 phản hồi lại với nhiều lý do như chờ bán nhà, cần huy động vốn...v.v. Sau ngày 03/10/2024, ông bà đã lấy lại vườn quản lý. Sau đó ông H1 đã cho mấy người vào rẫy để quấy rối không cho ông bà tiếp tục canh tác. Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy "Hợp đồng chuyển nhượng lại quyền quản lý, chăm sóc và thu hoạch vườn sầu riêng" ngày 22/10/2022 giữa ông bà với Công ty.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; khẳng định bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán là căn cứ chấm dứt hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận. Sau nhiều lần yêu cầu thanh toán không được thì nhắn tin yêu cầu đóng trước 02 tháng tiền lãi kể từ ngày 30/6/2024, nếu hết thời gian này không trả thì sẽ lấy lại vườn. Bị đơn đã thực hiện đóng lãi 02 tháng theo yêu cầu nhưng hết thời hạn này vẫn không thực hiện trả tiền và đưa ra nhiều lý do khác nhau. Phía nguyên đơn không đồng ý với các lý do của bị đơn đưa ra và ấn định thời hạn cuối cùng là ngày 03/10/2024, nhưng phía bị đơn không thực hiện nên lấy lại vườn. Sau khi nguyên đơn nộp đơn khởi kiện thì bị đơn mới chuyển số tiền 800.000.000 đồng vào ngày 12/11/2024, nhưng phía nguyên đơn không nhận mà yêu cầu phía Ngân hàng làm thủ tục hoàn trả lại cho Công ty.

** Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thái H1 là người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:*

Ông không biết chính xác địa điểm vườn giao kết với vợ chồng ông D, bà T là thuộc về địa phận xã Đ hay xã T, nhưng đã trực tiếp nhận vườn theo như hợp đồng ký kết ngày 22/10/2022 là đúng. Xác nhận các bên thỏa thuận giá giao khoán vườn là 3.200.000.000 đồng. Trong hợp đồng các bên có thỏa thuận rõ về số lượng cây, các vật dụng kèm theo, quyền nghĩa vụ các bên và số tiền, thời gian giao số tiền theo như Điều 3 của hợp đồng. Xác nhận đã thanh toán được số tiền ngày 22/10/2022 và 30/6/2023. Tuy nhiên, không thanh toán được số tiền 800.000.000 đồng mà hai bên đã thỏa thuận giao vào ngày 30/6/2024. Nguyên nhân, do việc thu hoạch từ vườn sầu riêng của ông D, bà T không nhiều, trong đó năm đầu tiên cây còn nhỏ và năm thứ 2 thì thời tiết hạn hán chỉ thu được khoảng 01 tấn trị giá khoảng 30.000.000 đồng. Ông đã vay mượn, thế chấp Ngân hàng tất cả tài sản để đầu tư vườn sầu riêng này, mặc dù không có lợi nhuận nhưng cũng cố gắng khắc phục thanh toán. Ông cũng đã phản ánh với ông D, bà T về việc chậm trả nêu trên và ông D, bà T yêu cầu đóng lãi 24.000.000 đồng mà không ấn định thời gian trả cuối cùng và thời hạn chấm dứt hợp đồng. Do đặc thù công việc không sử dụng điện thoại thường xuyên nên không nhận được tin nhắn về việc chấm dứt hợp đồng của ông D, bà T và lý do này cũng đã báo ông D, bà T. Đến ngày 12/11/2024, ông đã chuyển cho ông D bà T đủ số tiền 800.000.000 đồng là tiền phải giao ngày 30/6/2024, nhưng ông D bà T lại hoàn trả lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý. Tuy nhiên ông cũng có lời khai tại đơn phản tố ngày 13/3/2025 (BL 114) là đề nghị Tòa án hủy hợp đồng giữa hai bên và giải quyết hậu quả pháp lý việc hủy bỏ hợp đồng là buộc ông D bà T trả số tiền đã nhận của Công ty là 800.000.000 đồng trong năm 2022 – 2023 theo như hợp đồng; 24.000.000 đồng tiền lãi; buộc ông D bà T bồi thường số tiền 1.580.000.000 đồng và tiền lãi Ngân hàng khoảng

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đồng Nai) đã tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 423, Điều 424, Điều 483, Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 147, Điều 157; Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Tuyên hủy hợp đồng thuê khoán tài sản (Hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý và chăm sóc thu hoạch vườn sầu riêng) ngày 22/10/2022 giữa vợ chồng ông Lê Bá D bà Nguyễn Thị T với Công ty TNHH X.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/6/2025, Công ty TNHH X Nhiệt đới kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Về thủ tục kháng cáo: Công ty TNHH X Nhiệt đới làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Qua lời trình bày của các đương sự có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, có căn cứ xác định việc Công ty TNHH X Nhiệt đới chậm thanh toán tiền cho vợ chồng ông Lê Bá D, bà Nguyễn Thị T là vi phạm thỏa thuận đã ký. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tình tiết nào khác nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Bị đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Nội dung vụ án.

Vợ chồng ông Lê Bá D, bà Nguyễn Thị T có 01 thửa đất diện tích 35.203,7m², tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) và tài sản gắn liền với đất là 350 cây sầu riêng khoảng 06 năm tuổi. Ngày 22/10/2022 vợ ông D, bà T và Công ty TNHH X do ông Nguyễn Thái H1 làm người đại diện lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý và chăm sóc thu hoạch vườn sầu riêng”. Theo đó, ông D, bà T chuyển nhượng lại quyền quản lý, chăm sóc và thu hoạch vườn sầu riêng nêu trên cùng với các tài sản khác phục vụ cho việc trông coi, chăm sóc cây trồng cho Công ty trong thời hạn 10 năm (từ ngày 22/10/2022 đến ngày 22/10/2032) với giá 3.200.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng thỏa thuận trả từng lần gồm: Ngày 22/10/2022 và ngày 30/6/2023 mỗi lần thanh toán 400.000.000 đồng. Ngày 30/6/2024, 30/6/2025, 30/6/2026 mỗi lần trả 800.000.000 đồng. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về việc bàn giao tài sản, trách nhiệm các bên, phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng. Hợp đồng nêu trên được ông Linh Quốc Đ là phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T ký tên và đóng dấu. Sau đó, ông D, bà T đã giao vườn cho Công ty quản lý, chăm sóc và thu hoạch kể từ thời điểm ký hợp đồng. Phía Công ty đã thanh toán được số tiền ngày 22/10/2022 và ngày 30/6/2023 tổng cộng là 800.000.000 đồng, nhưng không thanh toán được số tiền 800.000.000 đồng mà hai bên đã ấn định giao vào ngày 30/6/2024. Sau nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng Công ty chưa thực hiện, Công ty chỉ thanh toán được 02 tháng tiền lãi với số tiền là 24.000.000 đồng. Điều này đều được các bên thừa nhận nên là tình tiết không phải chứng minh.

Ông Nguyễn Thái H1 thừa nhận thanh toán trễ hạn theo hợp đồng đã ký, nguyên nhân là do bị thất thu, hạn hán mất mùa, Công ty mua nhiều vườn nên đang bàn phương án trả.

Tại Điều 5 của hợp đồng hai bên đã thỏa thuận, nếu bên B (tức Công ty) thực hiện không đúng các nội dung ký kết thì bên A (ông D, bà T) có quyền chấm dứt hợp đồng ngay lập tức kể từ thời điểm vi phạm.

Như vậy, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đã ký, đây là điều kiện chấm dứt hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận tại Điều 5. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà T, tuyên hủy hợp đồng thuê khoán tài sản (Hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý và chăm sóc thu hoạch vườn sầu riêng) ngày 22/10/2022 là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tự nguyện nộp tạm ứng chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.500.000 đồng, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu và ông D, bà T không kháng cáo nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH X Nhiệt đới phải nộp 300.000 đồng. Hoàn trả cho ông D, bà T tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH X Nhiệt đới phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH X. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đồng Nai).

2/ Căn cứ vào các Điều 423, Điều 424, Điều 483, Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 147, Điều 157; Điều 266, Điều 273; Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Tuyên hủy hợp đồng thuê khoán tài sản (Hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý và chăm sóc thu hoạch vườn sầu riêng) ngày 22/10/2022 giữa vợ chồng ông Lê Bá D bà Nguyễn Thị T với Công ty TNHH X.

2. Về án phí:

Buộc Công ty TNHH X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho vợ chồng Lê Bá D bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009463 ngày 14/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Đồng Nai).

Công ty TNHH X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0028603 ngày 10/7/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Lê Bá D bà Nguyễn Thị T phải chịu 4.500.000 đồng (đã nộp xong).

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

Nơi nhận:

- Dương sự;

- VKSND T. Đồng Nai;

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

- TAND Khu vực 12 – Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 12 – Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Đình Trung