

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **261/2026/DS-PT**

Ngày 07/5/2026

V/v: *Tranh chấp hợp đồng mua
bán tài sản.*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Bùi Quốc Hà

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và ông Lê Ngọc Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 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: 654/2025/TLPT-DS ngày 17/12/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2026/QĐXX-PT ngày 23/02/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần S1.

Địa chỉ: Lô C, cụm C, phường T, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Huỳnh S - C/v Tổng giám đốc. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Trịnh Thị T; Địa chỉ: A-Tầng D, tòa nhà T, đường M, phường T, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Trịnh Thị H; địa chỉ: Thôn C, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc H1; địa chỉ: Tổ dân phố H, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hoàng Văn L – Chi nhánh Văn phòng L1; địa chỉ: Tổ dân phố H, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lý Văn N; địa chỉ: Thôn C, Xã E, huyện R, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/08/2024, Công ty cổ phần S1 và bà Trịnh Thị H đã ký kết với nhau Hợp đồng mua bán sầu riêng số 55/2024/HĐMB/SARITA để thỏa thuận về việc bà Trịnh Thị H sẽ bán cho Công ty Sầu riêng hàng hóa là quả sầu riêng tại vườn của bà H tại địa chỉ Buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tại Điều 2 Hợp đồng quy định về Phương thức thanh toán và đặt cọc:

- Công ty S1 đặt cọc hợp đồng cho bà Trịnh Thị H số tiền là: 300.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng).

- Công ty S1 sẽ thanh toán cho bà Trịnh Thị H sau mỗi đợt cắt. Tiền đặt cọc sẽ được trừ dần vào mỗi đợt cắt. Nhà vườn giữ lại tiền cọc tương đương giá trị sản lượng hàng còn lại trên vườn.

Khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng quy định: Bên A cam kết quản lý và đảm bảo trái sầu riêng tại vườn, không tự ý và để bất kì bên thứ ba vào vườn cắt sầu riêng khi chưa được sự chấp thuận và đồng ý của bên B. Không để hàng ngoài trà trộn vào sản lượng hàng của vườn; Nếu bà Trịnh Thị H không tuân thủ các điều khoản thỏa thuận của Hợp đồng thì Công ty S1 có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và bà H phải trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền gấp hai lần số tiền mà Công ty S1 đã đặt cọc cho bà H. Thực hiện Hợp đồng, ngày 22/08/2024, Công ty S1 đã chuyển khoản tiền đặt cọc cho bà H, số tiền 300.000.000 đồng. Công ty S1 đã thu hoạch sầu riêng được 03 đợt vào các ngày 26/08/2024, 02/9/2024, 11/09/2024. Mỗi đợt thu hoạch công ty đều mua và vận chuyển hết hàng do công ty đã cắt. Tại bảng kê mua hàng ngày 11/9/2024, hàng hoá đã được liệt kê cụ thể trong đó có cả hàng nhập, hàng chín rụng, hàng chín gom đều được công ty mua và thanh toán đầy đủ cho bà H. Sau đợt thu hoạch thứ 03 vào ngày 11/09/2024, bà H vẫn giữ số tiền cọc là 300.000.000 đồng, hai bên hẹn ngày thu hoạch tiếp theo là ngày 18/09/2024.

Tuy nhiên, chiều ngày 17/09/2024, đại diện Công ty S1 là ông Huỳnh S (khi đó là phó Tổng giám đốc Công ty S1) đi cùng ông Lý Văn N xuống vườn để kiểm tra hàng để ngày 18/09/2024 tiến hành cắt thì phát hiện bà Trịnh Thị H đang cho đơn vị khác vào cắt trộm quả sầu riêng để bán cho đơn vị này. Chúng tôi xin gửi kèm theo đây chứng cứ là ảnh chụp vườn sầu riêng của bà H vào chiều ngày 17/09/2024. Những ảnh này do ông Lý Văn N và ông Huỳnh S chụp vườn sầu riêng của bà H vào chiều ngày 17/09/2024. Sau khi chụp xong thì chiều ngày 17/09/2024, ông Lý Văn N đã gửi ảnh chụp qua zalo cho ông Huỳnh S, và ngược lại (xin gửi kèm theo đây ảnh chụp màn hình điện thoại ông Huỳnh S, trong đó thể hiện các ảnh kèm theo đây đã được ông Huỳnh S gửi qua zalo cho ông N lúc 15h37p và ông N đã gửi qua zalo cho ông Huỳnh S vào 15h38p ngày 17/09/2024). Các ảnh chụp thể hiện: bà H đang bán sầu riêng trong vườn cho đơn vị khác (Xe bán tải biển số xe 47C-304.81 ghi thông tin "thu mua sầu riêng 0987.879.078" cùng xe tải chở sầu riêng biển số: 94C-044.20); tại thời điểm chiều 17/09/2024, trên cây sầu riêng trong vườn đã không còn quả để bán cho Công ty Sầu riêng nữa. Ngày 17/09/2024, Công ty S1 cũng đã có Đơn trình báo tới Công an xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, tại thời điểm ngày 17/09/2024, Hợp đồng giữa bà Trịnh Thị H và Công ty S1 vẫn còn giá trị, chưa được thanh lý, bà H cũng đang giữ 300.000.000 đồng tiền đặt cọc của Công ty chúng tôi nhưng bà H không thông báo hay trao đổi gì với Công ty S1 mà đã lại tự ý cho người ngoài vào vườn cắt hết sầu riêng nên tới ngày 18/09/2024 là ngày hẹn cắt theo thỏa thuận thì bà H không còn sầu riêng để bán cho Công ty nữa. Bà H đã vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng và do đó, theo quy định tại khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng bà H có nghĩa vụ trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền gấp hai lần số tiền cọc 600.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng.

Với tất cả những phân tích nêu trên chúng tôi đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 8-Đắk Lắk chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần S1, buộc bà Trịnh Thị H hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc, tổng số tiền là 900.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với số tiền 900.000.000 tính từ ngày 14/01/2025, lãi suất 10%/năm, tạm tính tới ngày 27/08/2025 là 55.479.452 đồng. Tổng cộng số tiền bà H phải thanh toán cho Công ty S1 tạm tính tới ngày 27/08/2025 là: 955.479.452 đồng.

- Bị đơn bà Trịnh Thị H trình bày:

Theo hợp đồng mua bán sầu riêng, công ty đã cắt sầu riêng của tôi 03 đợt tổng cộng khoảng 14 tấn, trong khi tổng vườn sản lượng khoảng 30 tấn. Sau khi cắt đợt 3 là ngày 11/9/2024, đến khoảng ngày 14/9/2024 khi sầu rụng nhiều tôi có liên hệ với ông N báo sầu rụng nhiều, đến cắt nhưng ông N nói với tôi rằng sầu chưa đủ điều kiện để cắt nhưng thực tế tại vườn sầu đã chín rụng rất nhiều. Ông N báo với tôi qua tin nhắn rằng công ty không mua nữa, công ty sẽ gửi văn bản thanh lý hợp đồng. Ông N là người trực tiếp làm việc với tôi đã thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng, không mua nữa. Mặc dù, tôi thấy sầu riêng rụng nhiều khoảng vài tạ nhưng tôi vẫn chờ đợi xem công ty có thay đổi, tiếp tục mua nữa hay không, bởi công ty đã cắt 3 đợt, 14 tấn gần một nửa sản lượng của vườn, để bán cho đơn vị khác cũng rất khó khăn. Đến ngày 17/9/2024, tôi có đưa người đến xem vườn để khi công ty không mua nữa tôi sẽ bán cho người khác, lúc này sầu riêng vẫn còn trên cây, chưa cắt. Cùng ngày, Công ty đã gửi Đơn trình báo đến Công an xã C. Ông S (Phó Tổng Giám đốc Công ty) cùng ông N có đến vườn nói chuyện với tôi, tôi vẫn hỏi Công ty có mua nữa không tôi sẽ bớt giá và bán cho phía công ty nhưng ông S bảo không cắt vườn của tôi nữa và yêu cầu chấm dứt, thanh lý hợp đồng và đòi lại tiền cọc nên tôi không đồng ý nên từ đó hai bên không làm việc nữa. Ngày 18/9/2024, trái sầu riêng vẫn còn ở trên cây, tôi vẫn đợi bên Công ty đến làm việc, tiếp tục hợp đồng và cắt sầu riêng lần cuối nhưng phía công ty vẫn không phản hồi. Đến khi thấy sầu riêng chín rụng quá nhiều mà phía Công ty không cho người xuống cắt để thu sản lượng theo cam kết vì lo lắng, sót ruột và đã thông báo về việc chấm dứt hợp đồng nên vài ngày sau (ngày 21/9/2024) tôi đã bán vườn cho bên khác với giá rẻ 43.000đồng do những trái sầu đẹp, chất lượng tốt bên công ty đã cắt vào những lần cắt trước đây. Như vậy, phía Công ty đã cam kết với tôi rằng khi tôi báo có nhiều sầu chín rụng, công ty phải có trách nhiệm xuống kiểm tra và cắt sầu nhưng khi sầu rụng mặc cho tôi đã thông báo rất nhiều lần nhưng công ty không đến cắt đã vi phạm cam kết tại Hợp đồng. Đồng thời, bên phía công ty là người đưa ra thông báo về việc chấm dứt hợp đồng và bảo tôi tìm đơn vị khác bán nhưng tôi vẫn để vườn đợi công ty đến cắt theo Hợp đồng mặc cho sầu chín rụng nhiều, qua ngày 18/9/2024 khi công ty không đến cắt thì đến ngày 21/9/2024 tôi mới làm việc với đơn vị khác vào cắt vườn. Vậy phía công ty đã đơn phương vi phạm hợp đồng và cũng đã thông báo chấm dứt không mua bán nữa, nên việc hiện nay công ty kiện tôi yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc là không có cơ sở. Mặt khác, vườn sầu riêng của gia đình tôi khoảng 30 tấn, công ty đã chọn hết hàng đẹp cắt 3 đợt đầu, khoảng 14 tấn gần một nửa vườn, sau đó còn hàng xấu tìm lý do không muốn mua của gia đình làm gia đình tôi phải bán với giá rẻ còn 43.000/1kg, là thiệt hại kinh tế cho gia đình tôi.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Hoàng Văn L trình bày:

Thứ nhất: Đánh giá về Hợp đồng mua bán sầu riêng ngày 22/8/2024: Trước khi ký kết hợp đồng, ông Lý Văn N là Cán bộ kỹ thuật đã đại diện Công ty cổ phần S1 trực tiếp làm việc với bà Trịnh Thị H về nội dung của hợp đồng như Giá cả, Chất lượng quả, Thời gian cắt.... Khi ký kết hợp đồng thì chỉ có ông N làm việc trực tiếp khi ký hợp đồng với bà H, không có mặt của đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần S1. Hợp đồng được lập thành 02 bản, ông N giao cho bà H 01 bản, ông N giữ 01 bản, sau này ông N mới đưa về để đại diện công ty ký và đóng dấu. Như vậy, vai trò của ông Lý Văn N trong vụ việc này không những với vai trò là Kỹ thuật viên mà còn là Người đại diện cho công ty làm việc với bà H về toàn bộ nội dung hợp đồng.

Thứ hai: Quá trình các bên thực hiện hợp đồng: Ông N là người trực tiếp xuống đánh giá chất lượng, trực tiếp cho người xuống thu hoạch, tổng cộng đã thu hoạch được 03 đợt. Sau khi cắt đợt 3 (ngày 11/9/2024) hai bên Hẹn đến khoảng ngày 18/9/2024 sẽ cắt đợt 4. Tuy nhiên, đến khoảng ngày 14/9/2024 khi sầu rụng nhiều bà H có liên hệ với ông N báo sầu rụng nhiều, đến cắt nhưng ông N nói với bà H rằng sầu chưa đủ điều kiện để cắt nhưng thực tế tại vườn sầu đã chín rụng rất nhiều. Ông N báo với bà H qua tin nhắn rằng công ty không mua nữa, công ty sẽ gửi văn bản thanh lý hợp đồng sau. Ông N là người trực tiếp làm việc với bà H, ông N đã trực tiếp thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng, không mua nữa, như vậy việc ông N nhắn tin thông báo cho bà H báo là công ty không mua nữa, bản chất là việc đại diện Công ty Đ chấm dứt hợp đồng với bà H. Vì vậy, bà H có quyền bán cho người khác vẫn không vi phạm thoả thuận của hai bên. Mặt khác, sau khi ông N thông báo chấm dứt hợp đồng, bà H thấy sầu riêng rụng nhiều nhưng bà H vẫn chờ đợi xem công ty có thay đổi, tiếp tục mua nữa hay không. Đến ngày 17/9/2024, khi thấy công ty không đến kiểm tra và ấn định ngày cắt, nên bà H có đưa người đến xem vườn để để bán, lúc này sầu riêng vẫn còn trên cây, đến ngày 21/09/2024 bà H mới ký hợp đồng bán cho đơn vị khác.

Qua các nội dung trên thể hiện bản chất của việc thoả thuận về thời điểm thu hoạch là căn cứ vào chất lượng của trái sầu riêng mới là thoả thuận chính chứ không phải theo ngày. Bởi chính công ty cũng đã vi phạm về ngày cắt trong đợt 3, cụ thể sau khi cắt đợt 2, phía công ty hẹn đến ngày 8/9 cắt sầu nhưng đến ngày 11/9 mới cắt. Vậy không thể căn cứ vào ngày để xác định lỗi của các bên mà phải căn cứ vào thời gian trái sầu riêng đạt chất lượng thu hoạch. Đồng thời, theo hợp đồng việc đánh giá chất lượng sầu riêng phụ thuộc vào cán bộ kỹ thuật, vì vậy phía Công ty cho rằng ông N không có vai trò gì trong những quyết định của công ty là rất vô lý, thiếu cơ sở. Qua các chứng cứ, hình ảnh các bên cung cấp cũng thể hiện ngày 17/9 một số hàng rụng, chín, đạt chất lượng bà H đã phải tự thu hoạch, chẳng lẽ chất lượng chưa đạt mà bà H lại tự cắt xuống và phải gọi đơn vị khác tới mua. Điều này cho thấy phía công ty đã thiếu trách nhiệm trong việc đánh giá chất lượng sầu riêng, vi phạm thoả thuận không vào kiểm tra, thăm định khi sầu riêng khi đã đủ chất lượng thu hoạch. Tổng cộng, bà H đã bán cho phía công ty 3 cắt đợt, khoảng 10 tấn, nếu bà H không muốn bán cho công ty thì không thể nào để cho công ty cho thu hoạch 3 đợt như vậy. Mặt khác, sau khi công ty không mua bà đã

phải bán cho đơn vị khác với giá rẻ hơn 45.000/kg so với 55.000/kg giá bán cho công ty, sầu riêng còn khoảng 20 tấn; vậy bà H đã thiệt hại khoảng 200 triệu đồng, vì vậy, không có lý do gì để bà H phải tự ý huỷ hợp đồng với công ty nếu công ty tiếp tục muốn mua.

Từ căn cứ nêu trên, thấy việc công ty cho rằng bà H đơn phương huỷ hợp đồng và yêu cầu bà H phải bồi thường tiền cọc và phạt cọc là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án số 57/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắc Lắc đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 328, Điều 357, Điều 430, Điều 431, Điều 432, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần S1.

Buộc bị đơn bà Trịnh Thị H phải trả lại cho Công ty cổ phần S1 tổng số tiền 963.863.014 đồng (Chín trăm sáu mươi ba triệu, tám trăm sáu mươi ba nghìn, không trăm mười bốn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện VKSND tỉnh Đắc Lắc tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi xem xét, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay, thì thấy Cấp sơ thẩm đánh giá ông Lý Văn N là cá nhân không liên quan tới quyết định của công ty là không chính xác; bởi lẽ ông N là người trực tiếp liên hệ với bà H, là người cùng bà H ký hợp đồng mua bán (Công ty chỉ ký và hợp đồng khi ông N1 đưa hợp đồng về). Như vậy, ông N đã thay mặt công ty làm việc với bà H để mua sầu riêng trong vườn; Việc ông N nhấn tin nói rằng công ty không thực hiện mua sầu riêng của bà H nữa có giá trị như ý kiến, quan điểm của công ty, làm cho bà H xác định Công ty đã chấm dứt hợp đồng nên bà H đã bán sầu riêng trong vườn cho người khác, nên bà H bán sầu riêng cho người khác không vi phạm hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét

xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng Dân sự; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của công ty S1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 – đại diện ủy quyền của bà Trịnh Thị H kháng cáo trong thời hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định, nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Xét hợp đồng mua bán tài sản số 55/2024/HĐMB/SARITA (Hợp đồng) ngày 22/8/2024 giữa bà Trịnh Thị H và Công ty Cổ phần S1.

Công ty S1 có đầy đủ năng lực pháp nhân, bà Trịnh Thị H có đầy đủ năng lực Dân sự, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Về hình thức và nội dung hợp đồng đảm bảo quy định của pháp luật nên hợp đồng mua bán tài sản số 55/2024/HĐMB/SARITA ngày 22/8/2024 giữa bà Trịnh Thị H và Công ty Cổ phần S1 có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của bà H: về việc bà H ký hợp đồng với ông N, ông N là người đại diện Công ty đứng ra thương lượng, làm giá, bà H không biết ông H2 giám đốc công ty là ai; ngày ký hợp đồng bà H không gặp đại diện pháp luật của công ty nên bà H cho rằng hợp đồng chưa hợp pháp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm bà H đều thể hiện ý chí xác lập hợp đồng mua bán, thể hiện rõ ý định giao kết hợp đồng và chịu sự ràng buộc về đề nghị của các bên thể hiện các thoả thuận trong hợp đồng. Tại Hợp đồng ngày 22/8/2024, bà H đã ký tên tại phần bên bán tại Hợp đồng. Hơn nữa, bà H đã nhận cọc 300.000.000 đồng từ Công ty, 03 lần cắt bà H đã đồng ý cho người của Công ty vào cắt và Công ty là bên thực hiện việc chuyển tiền cho bà H. Vì vậy, Hợp đồng mua bán ngày 22/8/2024 giữa bà H và Công ty là hoàn toàn do các bên tự nguyện giao kết, thoả thuận và thực hiện.

Ngoài ra, bà H cũng không đưa ra tài liệu chứng cứ để chứng minh ý kiến của mình là có căn cứ.

Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của bị đơn.

[2.3] Về lỗi trong việc là hợp đồng mua bán không được thực hiện.

Ngày 22/8/2024 bà Trịnh Thị H và Công ty Cổ phần S1 tiến hành ký hợp đồng mua bán sâu riêng. Cùng ngày, Công ty đã chuyển khoản tiền đặt cọc cho bà H, số tiền 300.000.000 đồng.

Công ty đã thu hoạch sâu riêng được 03 đợt vào các ngày 26/08/2024, 02/9/2024, 11/09/2024. Sau đợt thu hoạch thứ 03 vào ngày 11/09/2024.

[2.3.1] Tại Văn bản trình bày ý kiến và trong quá trình giải quyết vụ án (bút lục số 82) thể hiện nội dung: “Đồng thời, thấy sâu riêng chín rụng quá nhiều mà phía công ty không cho người xuống cắt để thu sản lượng theo cam kết vì lo lắng, sót ruột nên bà H đã bán cho bên khác.”

Tại biên bản phiên tòa ngày 30/9/2025 (bút lục 225-226) thể hiện nội dung:

“H: Hình ảnh Công ty cung cấp có hình sầu riêng xếp đống một chỗ, xe tải và người chờ để vận chuyển sầu riêng lên xe là đang vận chuyển sầu riêng trong vườn có đúng không?”

Đ: Do khoảng thời gian công ty không đến cắt, sầu riêng rụng rất nhiều và vào đợt cắt trước, công ty chừa lại một số hàng không đẹp, không chở hàng đi nên tôi có nhờ người chở số sầu đó về nhà để bóc hàng kem.

H: Trong số sầu riêng được xếp đống và vận chuyển vào ngày 17/9/2024 có sầu riêng mới cắt trên cây không?

Đ: Ngày 17/9/2024 đúng là có sầu riêng được cắt từ trên cây xuống vì bị nắm

H: Khi bà cắt lượng sầu riêng nắm thì bà có thông báo với công ty không?

Đ: Tôi thấy ông N nói công ty không thu mua sầu riêng của tôi nữa mà thanh lý hợp đồng nên tôi cắt.”

Mặc dù bà H không thừa nhận việc bán cho người khác nhưng thừa nhận ngày 17/9/2024, bà có cắt sầu riêng từ trên cây xuống, gom sầu riêng rụng dưới đất, chưa được sự cho phép của công ty.

Nguyên đơn trình bày: Chiều ngày 17/9/2024, khi ông S là đại diện công ty và ông N là kỹ thuật viên đến vườn sầu riêng thì thấy tại vườn có xe ô tô tải và có một số người đang vận chuyển sầu riêng lên xe nên giữa hai bên xảy ra tranh chấp (**bút lục số 121**). **Để chứng minh cho ý kiến của mình, công ty đã cung cấp các hình ảnh từ bút lục 107 đến bút lục 116 và vi bằng số 157/2025/VB-TPLĐA**

[2.3.2] Xét ý kiến của bị đơn cho rằng “Do khoảng thời gian công ty không đến cắt, sầu riêng rụng rất nhiều và vào đợt cắt trước, công ty chừa lại một số hàng không đẹp, không chở hàng đi nên tôi có nhờ người chở số sầu đó về nhà để bóc hàng kem và cho rằng bà chưa bán cho bên khác” tuy nhiên không cung cấp tài liệu chứng cứ nên không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, có căn cứ xác định bà H đã vi phạm khoản 3.1 Điều 3 của hợp đồng về: “Bên A cam kết quản lý và đảm bảo trái sầu riêng tại vườn, không tự ý và để bất kì bên thứ ba vào vườn cắt sầu riêng khi chưa được sự chấp thuận và đồng ý của bên B”, vì vậy lỗi làm hợp đồng mua bán sầu riêng không được thực hiện là hoàn toàn do bà H nên bên B – Công ty S1 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

[2.3.3] Đối với ý kiến của bà H cho rằng ông Lý Văn N là người đại diện của Công ty đã thông báo với bà H qua tin nhắn Zalo về việc Công ty sẽ gửi văn bản thanh lý Hợp đồng nên bà H nghĩ Công ty sẽ chấm dứt hợp đồng và cho người khác đến xem vườn; nhận thấy, ông N chỉ là cán bộ kỹ thuật không phải đại diện của công ty. Tại các lần thu hoạch sầu riêng thì ông N chỉ là thợ cắt, Công ty có người khác phụ trách việc mua sầu riêng. Vì vậy, ông N nói chuyện với bà H, mang tính cá nhân; mặt khác khi trao đổi với bà H thì ông N cũng nêu rõ việc Công ty sẽ gửi Biên bản thanh lý Hợp đồng cho bà H. Tại thời điểm ngày 17/09/2024, Công ty C chưa có Biên bản thanh lý thể hiện về việc Công ty Đ1 về việc chấm dứt hay thanh lý Hợp đồng với bà H.

[2.3.4] Về yêu cầu phạt cọc (bồi thường theo thỏa thuận)

Tại khoản 3.1 Điều 3 hợp đồng mua bán thể hiện nội dung: “Nếu bên A không tuân thủ các điều khoản thỏa thuận của hợp đồng thì bên B có quyền đơn

phương chấm dứt hợp đồng và bên A phải trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền gấp hai lần số tiền bên B đặt cọc cho bên A.”

Vì vậy, cần buộc bà H phải trả 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền cọc và số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) tiền phạt cọc (tiền bồi thường theo thỏa thuận). Tổng cộng: 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

[3] Đối với yêu cầu tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Theo hợp đồng mua bán tài sản số 55/2024/HĐMB/SARITA ngày 22/8/2024 giữa bà Trịnh Thị H và Công ty Cổ phần S1 không quy định về lãi suất chậm trả cho số tiền hoàn cọc và bồi thường thiệt hại nên việc cấp sơ thẩm buộc bà H phải trả cho công ty S1 số tiền 63.863.014 đồng tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán 10%/năm đối với số tiền 900.000.000 đồng tính từ ngày 14/01/2025 đến ngày 30/09/2025 là không có căn cứ, không đúng với án lệ 09/2016/AL ngày 17 tháng 10 năm 2016.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, nhận thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm về tính lãi chậm trả.

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

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số Bản án số 57/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ:

- Điều 227, 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 328, Điều 430, Điều 431, Điều 432 Bộ luật Dân sự 2015;
- Án lệ số 09/2016/AL ngày 17 tháng 10 năm 2016.
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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.

[3]. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần S1.

[3.1] Buộc bị đơn bà Trịnh Thị H phải trả lại cho Công ty cổ phần S1 tổng số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) gồm 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền cọc và 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) tiền phạt cọc (Tiền bồi thường theo thỏa thuận).

[3.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện thanh toán số tiền 63.863.014 đồng (Sáu mươi ba triệu tám trăm sáu mươi ba ngàn mười bốn đồng) tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán 10%/năm đối với số tiền 900.000.000 đồng tính từ ngày 14/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[4]. Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn bà Trịnh Thị H phải chịu 39.000.000 đồng (Ba mươi chín triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần S1 phải chịu 3.193.000 đồng (Ba triệu một trăm chín mươi ba ngàn đồng) (Đã làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 19.500.000 đồng (Mười chín triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0012387 ngày 23/01/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 - Đắk Lắk. Hoàn trả cho Công ty cổ phần S1 16.307.000 đồng (Mười sáu triệu ba trăm, bảy ngàn đồng).

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Trịnh Thị H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, Hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Trịnh Thị H (Nguyễn Thị Ngọc H1 nộp thay) theo biên lai thu tiền số 0002645 ngày 16/10/2025 của Cơ quan Thi hành án Dân sự tỉnh Đ.

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, 7, 7a và 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.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 8 - Đắk Lắk (2);
- Phòng THADS khu vực 8 - Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Quốc Hà