

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 62/2026/DS-PT

Ngày: 23-01-2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

**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: Bà Đỗ Thị Nhung

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Xuân Đào

Ông Phạm Thành Dương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 776/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 149/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 736/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn S, sinh năm 1963.

Địa chỉ cư trú tại: 1, Tổ D, khu phố F, phường T, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đức Thị Minh T, sinh năm 1965.

Địa chỉ cư trú: 13/24, Tổ D, khu phố F, phường T, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Đ2.

Địa chỉ: Lô E, Đường D, Khu dân cư - (khu A), xã T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn M, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997.

Địa chỉ liên hệ: Tầng B tòa nhà A G - Số D Đ, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 14/7/2025).

(Bà T có đơn xin vắng mặt, ông Đ có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty cổ phần Đ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn do bà Đức Thị Minh T đại diện trình bày:*

Thông qua các phương tiện thông tin, ông S được biết Công ty cổ phần Đ2 (gọi tắt là Công ty Đ2) đang mở bán đất nền tại Dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Điền tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Do có nhu cầu mua để ở nên ông S đã tìm hiểu và được Công ty Đ2 tư vấn, giới thiệu, ông S đã đồng ý nhận chuyển nhượng 02 nền đất diện tích 153m² (ngang 6m, dài 25,5m) thuộc lô đất số I11, nền đất số 01 ký hiệu VV-I11-01 và lô đất số I11, nền đất số 02 ký hiệu VV-I11-02.

Ngày 02/10/2019, ông S và Công ty Đ2 đã ký 02 Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại Khu dân cư – dịch vụ Giang Điền (khu A), xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai đối với 02 nền đất nêu trên số: VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và số: VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019. Giá trị chuyển nhượng đối với nền đất số: VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 là 1.833.255.591 đồng và đối với nền số: VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019 là 1.744.262.655 đồng và được chia làm 6 đợt thanh toán.

Đợt 1: ngay sau khi ký hợp đồng, thanh toán 25% tương ứng 458.313.898 đồng cho nền VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và 436.065.664 đồng cho nền VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019.

Đợt 2: 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán 20% tương ứng 366.651.118 đồng cho nền VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và 348.852.531 đồng cho nền VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019.

Đợt 3: 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán 20% tương ứng 366.651.118 đồng cho nền VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và 348.852.531 đồng cho nền VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019.

Đợt 4: 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán 15% tương ứng 274.988.339 đồng cho nền VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và 261.639.398 đồng cho nền VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019.

Đợt 5: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán 15% tương ứng 274.988.339 đồng cho nền VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và 261.639.398 đồng cho nền VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019.

Đợt 6: trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày thông báo bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu, thanh toán 5% còn lại tương ứng 91.662.779 đồng cho nền VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và 87.213.133 đồng cho nền VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019.

Đến ngày 14/10/2020, ông S đã thanh toán cho Công ty Đ2 tổng số tiền 3.398.643.000 đồng.

Theo thoả thuận tại Điều 5 trong Hợp đồng nguyên tắc, bên A (Công ty Đ2) có nghĩa vụ thực hiện đúng thời hạn cấm mốc giao nền; chịu chi phí về tổ chức xây dựng cơ sở hạ tầng; nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định; ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đủ điều kiện; đảm bảo tính pháp lý của Dự án; thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Tại Điều 7 của Hợp đồng cũng xác định nghĩa vụ của Công ty Đ2 như sau: Trường hợp bên A (Công ty Đ2) chậm trễ thực hiện cấm mốc giao nền cho bên B theo khoản 10.1 Điều 10 của Hợp đồng này, bên A phải chịu khoản tiền phạt tính theo lãi suất vay ngắn hạn do Ngân hàng C công bố tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trễ tính trên số tiền bên B đã thanh toán cho bên A. Nếu việc chậm trễ quá 45 ngày, bên B có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng, bên A phải hoàn trả cho bên B số tiền đã thanh toán cho bên A và khoản tiền phạt tính như nêu trên.

Tại điều 11: Điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

11.1. Các Bên sẽ tiến hành ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" khi hội đủ các điều kiện sau đây:

11.1.1. Dự kiến trong vòng 09 (chín) tháng (# 03 tháng) kể từ ngày Bên B nhận bàn giao nền và hoàn tất thanh toán 95% Giá trị chuyển nhượng theo đúng tiến độ quy định trong Hợp đồng này.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nguyên tắc, ông S đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình, thanh toán đúng tiến độ theo thoả thuận. Tổng cộng, ông đã thanh toán cho Công ty Đ2 số tiền 3.398.643.000 đồng, chỉ còn 5% của Đợt 6. Tháng 11/2020, Công ty Đ2 đã cấm mốc giao cho tôi 02 nền đất thuộc lô đất số I11, nền đất số 01 ký hiệu VV-I11-01 và lô đất số I11, nền đất số 02 ký hiệu VV-I11-02 Khu dân cư – dịch vụ Giang Điền (khu A), xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, việc bàn giao nền đất chỉ mang tính chất hình thức vì Công ty Đ2 chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng, chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S theo thoả thuận nên ông S vẫn chưa thực hiện được các quyền lợi theo hợp đồng nguyên tắc 2 bên đã ký.

Qua tìm hiểu, ông được biết Công ty Đ2 không thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng; không nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định. Công ty Đ2 đã không thực hiện theo đúng các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng nguyên tắc, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Lỗi dẫn đến không thực hiện được 02 Hợp đồng nguyên tắc được ký kết hoàn toàn thuộc về Công ty Đ2. Vì vậy, nay ông S khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai giải quyết:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019 ngày 02/10/2019 giữa ông S với Công ty Đ2.

- Buộc Công ty Đ2 phải trả lại cho ông S số tiền mà ông S đã nộp theo 02 Hợp đồng nguyên tắc nêu trên là 3.398.643.000 đồng (ba tỷ ba trăm chín mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

- Buộc Công ty Đ2 phải trả cho ông S tiền lãi của số tiền đã nộp cho Công ty Đ2 kể từ ngày nộp cho đến khi Tòa án xét xử với mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 15/10/2021 đến ngày 30/9/2025 là 1.346.421.000 đồng (một tỷ ba trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

** Quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn do ông Đ đại diện trình bày:*

Ngày 02/09/2019, Công ty Cổ phần Đ2 và ông Bùi Văn S đã ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”).

Theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Công ty Cổ phần Đ2 đồng ý chuyển nhượng 153 m² đất tại lô đất I11, nền đất số A, ký hiệu VV-I11-01 và 153 m² đất tại lô đất I11, nền đất số 02, ký hiệu VV-I11-02 cùng thuộc Dự án Khu dân cư - dịch vụ Giang Điền tại xã G huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) cho ông Bùi Văn S. Tổng giá trị hai lô đất trên là: 3.577.518.246 đồng (Ba tỷ năm trăm bảy mươi bảy triệu, năm trăm mười tám nghìn, hai trăm bốn mươi sáu đồng).

Đối với dự án Khu dân cư - thời gian thực hiện dự án dự kiến là 8 năm (từ năm 2015 đến năm 2022). Vào thời điểm cuối năm 2021 dịch covid bùng phát ở Việt Nam kéo dài ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thực hiện của dự án nên vào năm 2023 Công ty đã có văn bản xin gia hạn thêm 3 năm 6 tháng (trong đó 24 tháng là thời gian Chủ đầu tư đề xuất xem xét gia hạn theo quy định tại khoản 4 Điều 41 của Luật Đầu tư số: 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và 584 ngày là khoảng thời gian bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 theo văn bản số: 2239/SKHĐT-QLN ngày 22/5/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư. Hiện nay Công ty đang tìm cách tháo gỡ, cố gắng hoàn thành sớm nhất các thủ tục pháp lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông có ý kiến như sau:

Thứ nhất, Công ty đồng ý chấm dứt Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019.

Thứ hai, Công ty Đ2 sẽ hoàn trả số tiền đã nhận từ nguyên đơn là: 3.398.643.000 (Ba tỷ ba trăm chín mươi tám triệu, sáu trăm bốn mươi ba nghìn

đồng) như số liệu 02 bảng thanh toán trên. Số tiền này bên Công ty Đ2 sẽ trả cho khách hàng trong vòng 06 tháng.

Đối với yêu cầu tính lãi chậm trả của ông S, cụ thể ông S yêu cầu tính lãi chậm trả từ ngày 15/10/2021 cho đến ngày Tòa án xét xử (ngày 30/9/2025) với mức lãi suất 10%/năm là 1.346.421.000 đồng thì phía Công ty xác định có vi phạm nghĩa vụ bàn giao đất, xây dựng cơ sở hạ tầng và vi phạm nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc vi phạm này là yếu tố khách quan, phía Công ty đã được gia hạn thời gian thực hiện dự án nên việc ông S yêu cầu mức lãi suất 10%/năm thì Công ty không đồng ý trả tiền lãi.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 149/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Đồng Nai căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 418, Điều 422, Điều 428 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn S đối với bị đơn Công ty cổ phần Đ2 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và số: VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019 ngày 02/10/2019 giữa ông Bùi Văn S và cổ phần Đầu tư LDG.

1.2. Buộc Công ty cổ phần Đ2 phải trả cho ông Bùi Văn S tổng số tiền 4.745.064.000 đồng (Trong đó: tiền cọc 3.398.643.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 30/9/2025 là 1.346.421.000 đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2025, bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tính lãi.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty Đ2 làm trong thời hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật: Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và số: VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019 ký ngày 02/10/2019 giữa ông Bùi Văn S và Công ty Đ2 ký đã được các bên thực hiện; ông S đã thanh toán 95% giá trị của hợp đồng, nên việc đặt cọc đã chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không chính xác, cần rút kinh nghiệm.

[3] Xét kháng cáo của Công ty Đ2 nhận thấy:

Ngày 02/10/2019, ông Bùi Văn S và Công ty Đ2 ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và số: VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án Khu dân cư - dịch vụ Giang Đ1 (Khu A) tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai do Công ty Đ2 làm chủ đầu tư gồm: Lô đất số: I11; nền đất số: 01; ký hiệu nền đất: VV-I11-02; diện tích: 153 m² và Lô đất số: I11; nền đất số: 02; ký hiệu nền đất: VV-I11-02; diện tích: 153 m². Đến ngày 14/10/2020, ông S đã thanh toán cho Công ty Đ2 tổng số tiền 3.398.643.000 đồng. Tại Điều 5 của Hợp đồng nguyên tắc quy định về quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ2: Bên A (Công ty Đ2) thực hiện đúng thời hạn cấm mốc giao nền; Chịu chi phí về tổ chức xây dựng cơ sở hạ tầng; nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định; ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đủ điều kiện; đảm bảo tính pháp lý của Dự án; thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến nay Công ty cổ phần Đ2 không thực hiện nghĩa vụ như thỏa thuận tại hợp đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn đồng ý chấm dứt Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng giữa hai bên và đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền là 3.398.643.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn S về chấm dứt Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và số: VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019 ngày 02/10/2019 giữa ông Bùi Văn S và công ty Đ2; buộc công ty phải trả cho nguyên đơn số tiền là 3.398.643.000 đồng là đúng quy định.

[4] Việc Công ty kháng cáo không đồng ý trả lãi: Thấy rằng, tại Điều 7 của Hợp đồng, hai bên thỏa thuận, trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ, thì phải chịu mức lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng C. Xét ông S chỉ yêu cầu Công ty trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền từ ngày 15/10/2021 đến ngày 30/9/2025 là: 3.398.643.000 đồng x 10%/năm x 1446 ngày = 1.346.421.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự 2015 và có lợi cho bị đơn so với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp;

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 357, Điều 418, Điều 422, Điều 428 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn S đối với bị đơn Công ty Đ2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: VV-I11-01/HĐNT-LDG/2019 và số: VV-I11-02/HĐNT-LDG/2019 ngày 02/10/2019 giữa ông Bùi Văn S và Công ty Đ2.

1.2. Buộc Công ty Đ2 phải trả cho ông Bùi Văn S tổng số tiền 4.745.064.000 đồng (*bốn tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu không trăm sáu mươi tư nghìn đồng*) (Trong đó: tiền gốc 3.398.643.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 1.346.421.000 đồng).

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại

phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự:

Công ty Đ2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 112.745.064 (Một trăm mười hai triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn không trăm sáu mươi tư đồng) án phí có giá ngạch và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí không có giá ngạch. Ông Bùi Văn S là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Đ2 phải chịu số tiền 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002990 ngày 10/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3- Đồng Nai.

8. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Khu vực 3;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các Thẩm phán Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Xuân Đào Phạm Thành D Đỗ Thị N

