

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 627/2026/DS-PT
Ngày: 31 - 3 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất hình
thành trong tương lai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:** Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số
321/2026/TLPT-DS ngày 28/01/2026 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 12/11/2025 của
Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1108/2026/QĐXXPT-DS ngày
27 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Văn M, sinh năm 1975; địa chỉ: Đ, xã H,
Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Viết T, sinh năm 1990; địa chỉ:
Tổ E, khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Tổ D, khu
phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Hợp đồng ủy quyền ngày
20/3/2025; có mặt.

- Bị đơn:

1. Công ty cổ phần T3; địa chỉ: Lô A đường D, Khu nhà ở thương mại Đ, khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

1.1. Ông Nguyễn Văn B và ông Huỳnh Kim C, sinh ngày 17/4/2001; cùng địa chỉ liên hệ: 569 Đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy ủy quyền ngày 05/5/2025; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1998; địa chỉ: E Đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy ủy quyền ngày 30/3/2026; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1; Luật sư của Công ty L1 - Chi nhánh B1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: E Đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Công ty TNHH C2; địa chỉ: Thửa đất số 50, tờ bản đồ 28, đường Đ-G, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Kim T2 – Chức vụ Giám đốc; địa chỉ: số H đường B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm 2001; địa chỉ: số H đường B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy ủy quyền ngày 17/3/2026; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty cổ phần P; địa chỉ: A đường B, khu đô thị S, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc C1, sinh năm 1978 hoặc bà Phan Thị Cẩm L, sinh năm 2001; cùng địa chỉ liên hệ: số H đường B, Khu đô thị S, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); theo văn bản ủy quyền ngày 19/5/2025; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn Công ty TNHH C2, Công ty cổ phần T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Công ty cổ phần T3 (Nay là Công ty cổ phần T3; gọi tắt là Công ty T3) giới thiệu cho ông M mua quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư N (dự án của Công ty TNHH C2, gọi tắt là Công ty C2); hai bên thỏa thuận là ông M mua 03 nền đất, Công ty T3 yêu cầu ông M đặc cọc giữ chỗ để mua 03 nền đất, cụ thể như sau:

- Ngày 09/4/2019, ông M đặt cọc cho Công ty T3 số tiền 175.000.000 đồng để mua lô đất C6-82 (phiếu thu số 466/4);

- Ngày 03/5/2019, ông M đặt cọc cho Công ty T3 số tiền 168.000.000 đồng để mua lô đất B8-75 (phiếu thu số 653/5);

- Ngày 05/8/2018, ông M đặt cọc cho Công ty T3 số tiền 212.500.000 đồng để mua lô đất đất D1-06 (phiếu thu số 012/08);

Tổng số tiền ông M giao cho Công ty T3 là 555.500.000 đồng.

Tương ứng mỗi lần đặt cọc, Công ty T3 giới thiệu ông M đến Công ty cổ phần P (gọi tắt là Công ty P) để ký kết hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư, cụ thể:

- Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số: 1103/HĐHTĐT/NA ngày 05/8/2019 giữa ông M và Công ty P, nội dung ông M nộp 350.000.000 đồng để giữ chỗ diện tích đất 70m² tại dự án khu dân cư N thuộc phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) có ký hiệu Lô C06 – Mã nền 84, đường quy hoạch N9 giá chuyển nhượng 875.000.000 đồng.

- Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số: 1104/HĐHTĐT/NA ngày 05/8/2019 giữa ông M và Công ty P, nội dung ông M nộp 459.000.000 đồng để giữ chỗ diện tích đất 85m² tại dự án khu dân cư N thuộc phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) có ký hiệu Lô D01 – Mã nền 06, đường Q với giá chuyển nhượng 1.147.500.000 đồng.

- Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số: 0739/HĐHTĐT/NA ngày 12/6/2019 giữa ông M và Công ty P, nội dung ông M nộp 350.000.000 đồng để giữ chỗ diện tích đất 70m² tại dự án khu dân cư N thuộc phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) có ký hiệu Lô B08 – Mã nền 75, đường Q với giá chuyển nhượng 875.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông M đã thanh toán cho Công ty P là 1.209.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, giao tiền thì Công ty T3 và Công ty P không thực hiện đúng thỏa thuận, không bàn giao nền đất đã mua cho ông M. Ông M đã tìm hiểu và được biết Công ty P và Công ty T3 chưa đủ điều kiện để thực hiện giao dịch mua bán nền đất tại dự án khu dân cư N. Do đó, ông M đã nhiều lần yêu cầu Công ty P và Công ty T3 trả lại tiền. Công ty P đã đồng ý và có thỏa thuận trả lại tiền cho ông M; Công ty T3 không đồng ý trả lại tiền nên ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc Công ty cổ phần T3 và Công ty TNHH C2 liên đới trả cho ông Dương Văn M 555.500.000 đồng;

- Buộc Công ty cổ phần T3 và Công ty TNHH C2 liên đới thanh toán cho ông Dương Văn M tiền lãi tính từ ngày 05/8/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ

thảm tạm tính là ngày 12/11/2025 là 555.500.000 đồng x 0,83%/tháng x 75 tháng = 345.798.750 đồng.

Tổng cộng: 901.298.750 đồng.

Bị đơn Công ty cổ phần T3 có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Ông Dương Văn M ký các hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư với Công ty P là các giao dịch độc lập, Công ty T3 không tham gia, không được thông báo và cũng không có bất kỳ ý kiến hay cam kết nào liên quan đến các hợp đồng trên nên không phát sinh trách nhiệm.

Giữa Công ty T3 và ông M không có văn bản thỏa thuận sẽ ký kết hợp đồng trong tương lai, cũng không có điều khoản cụ thể nào về đối tượng, giá cả, thời hạn hay nghĩa vụ của các bên.

Do thời gian đã kéo dài và khối lượng hồ sơ, dự liệu kế toán qua các năm là rất lớn nên Công ty T3 không xác định được các hóa đơn nhận tiền, con dấu trong hóa đơn nhận tiền, chữ ký nhận tiền....có phải là của Công ty T3 hay không.

Do ông M chưa có đủ căn cứ chứng minh và xác định Công ty T3 đã nhận tiền của ông M nên Công ty T3 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Bị đơn Công ty C2 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần P không đến Tòa án theo giấy triệu tập, không trình bày ý kiến và giao nộp chứng cứ để bảo vệ quyền lợi của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 12/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn M đối với Công ty cổ phần T3 và Công ty TNHH C2 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai như sau:

Buộc Công ty cổ phần T3 và Công ty TNHH C2 liên đới trả lại cho ông Dương Văn M 901.298.750 đồng (Chín trăm lẻ một triệu hai trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 11/12/2025, bị đơn Công ty TNHH C2 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 11/12/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần P kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 21/11/2025, bị đơn Công ty cổ phần T3 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn Công ty TNHH C2 và Công ty cổ phần T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn Công ty P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, không có chứng cứ mới giao nộp cho Tòa án.

Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Dự án khu dân cư N của Công ty C2 chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng nhưng Công ty C2 ủy quyền cho Công ty T3, Công ty P chuyển nhượng là trái pháp luật; cơ quan có thẩm quyền đã có nhiều quyết định xử lý hành vi vi phạm trong việc bán nền đất trái phép trong dự án. Do đó, thỏa thuận giữa ông M và Công ty T3, Công ty P đều trái pháp luật, bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng vô hiệu, buộc trả lại tiền đã nhận là có căn cứ nhưng buộc bị đơn trả lãi suất là chưa đúng; đề nghị Hội đồng xét xử tuyên sửa một phần án sơ thẩm về lãi suất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty P có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt Công ty P theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại Văn bản số 3847/UBND-KTN ngày 17/8/2018, UBND tỉnh B chấp thuận cho Công ty TNHH C2 làm chủ đầu tư đối với Dự án Khu nhà ở N; diện tích sử dụng đất 510.927,96m² tọa lạc tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên, khi chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật thì Công ty C2 đã:

Ký Văn bản ủy quyền số 47/2019/HĐUQ ngày 05/01/2019 cho Công ty P được quyền: *“Tổ chức, xây dựng chiến lược triển khai thực hiện dự án nêu trên; Đại diện chủ đầu tư đàm phán, thương lượng, giao kết với các đối tác, nhà đầu tư nhằm triển khai, khai thác và kinh doanh tại dự án trên; Tìm kiếm, tư vấn và giao dịch với khách hàng nhằm hướng đến việc chuyển nhượng các sản phẩm thuộc dự án theo quy định pháp luật.”* và *“trong phạm vi thực hiện công việc được ủy quyền, Bên B được quyền quyết định các vấn đề về tổ chức và triển khai kế hoạch kinh doanh, khai thác và ký kết các thỏa thuận, hợp đồng, giao dịch liên quan nhằm mục đích phục vụ cho dự án nêu trên”*.

Ký Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2018 cho Công ty T3 *“Được tổ chức giới thiệu khách hàng đến tham quan dự án, tư vấn cho khách hàng các sản phẩm của dự án”*.

Dựa theo văn bản ủy quyền, Công ty T3 giới thiệu ông M đến Công ty P để ký hợp đồng giữ chỗ về việc mua các nền đất (đất ở, khu dân cư của dự án N). Các phiếu thu tiền có con dấu của Công ty T3, người giao tiền, người nhận tiền, nội dung nhận tiền ghi *“tiền chênh lệch...”*; tổng số tiền Công ty T3 nhận của ông M theo 03 phiếu thu ngày 05/8/2018, ngày 09/4/2019 và ngày 03/5/2019 là 555.500.000 đồng.

Tương ứng với các phiếu thu tiền chênh lệch do Công ty T3 phát hành và thu tiền của ông M là các Hợp đồng giữ chỗ mua nền đất giữa ông M và Công ty P (1103/HĐHTĐT/NA ngày 05/8/2019; số 1104/HĐHTĐT/NA ngày 05/8/2019 và số 0739/HĐHTĐT/NA ngày 12/6/2019); tổng số tiền Công ty P đã nhận của ông M là 1.209.000.000 đồng.

Ngày 07/9/2023, UBND tỉnh B (nay là UBND Thành phố H) ban hành Quyết định số 2286/QĐ-XPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính của Công ty P đối với hành vi huy động vốn trái pháp luật; Quyết định số 2286 buộc Công ty P phải chịu mức phạt 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và khắc phục hậu quả là hoàn trả lại tiền đã huy động vốn cho người nhận chuyển nhượng nền đất trong dự án (trong đó có cá nhân ông M). Quyết định số 2286 không bị khiếu nại, khởi kiện và đã có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của các đương sự:

Lời khai của các bên và chứng cứ có trong hồ sơ có căn cứ xác định Công ty T3 giới thiệu cho Công ty P chuyển nhượng nền đất của dự án N cho

nhiều người trong đó có ông M. Mỗi một nền đất giới thiệu và khách hàng ký hợp đồng mua của Công ty P thì Công ty T3 nhận một khoản chênh lệch (tiền hoa hồng, tiền môi giới...).

Dù rằng, ông M đã thỏa thuận được với Công ty P về việc trả lại tiền, ông M không khởi kiện Công ty P để yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng giữ chỗ giữa Công ty P và ông M bị vô hiệu nhưng như đã phân tích tại [2.1] thì rõ ràng Hợp đồng giữa ông M và Công ty P là trái pháp luật nên bị vô hiệu. Do đó, Công ty T3 nhận tiền môi giới cho một giao dịch trái pháp luật, bị vô hiệu thì “*thỏa thuận tiền hoa hồng, môi giới*” giữa Công ty T3 và ông M cũng trái pháp luật, bị vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các giao dịch giữa ông M và Công ty T3 là trái pháp luật, buộc Công ty T3 trả lại tiền cho ông M là có căn cứ.

Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2018, Công ty C2 ủy quyền cho Công ty T3 “*Được tổ chức giới thiệu khách hàng đến tham quan dự án, tư vấn cho khách hàng các sản phẩm của dự án*”. Văn bản ủy quyền không có nội dung cho Công ty T3 được phân phối, chuyển nhượng nền đất trong dự án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty C2 có trách nhiệm liên đới trả tiền cho Công ty T3 là chưa đúng pháp luật.

[2.3] Về lãi chậm trả tiền:

Như đã phân tích tại mục [2.1], giao dịch giữa ông M và Công ty T3, giao dịch giữa ông M và Công ty P đều trái pháp luật, bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập giao dịch; các bên đều có lỗi làm cho giao dịch bị vô hiệu. Tuy nhiên, Công ty T3 nhận tiền và chiếm giữ tiền của ông M không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, theo quy định tại Điều 581 của Bộ luật dân sự thì Công ty T3 phải trả lại lợi tức cho ông M kể từ thời điểm việc chiếm hữu của Công ty T3 không còn ngay tình. Ngày 07/9/2023, UBND tỉnh B ban hành quyết định số 2286 về việc xử phạt vi phạm hành chính, buộc khắc phục hậu quả là phải trả lại tiền cho người mua đất; kể từ thời điểm này Công ty T3 giữ tiền của ông M không còn ngay tình nữa nên phải trả lợi tức (lãi suất) cho ông M cho đến thời điểm trả xong tiền cho ông M. Lãi suất chậm trả được tính 10%/năm theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Do đó, Công ty T3 phải trả lại cho ông M số tiền 555.500.000 đồng (gốc) x 10%/năm x 02 năm 06 tháng 23 ngày (từ ngày 08/9/2023 đến ngày 31/3/2026) = 142.423.997 đồng (một trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng);

[3] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty C2 và một phần kháng cáo của Công ty T3;

Bản án sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty P nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty P.

[4] Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa một phần bản án sơ thẩm về lãi suất là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 357, Điều 468 và Điều 581 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T3.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH C2.

3. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần P.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 12/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn M đối với Công ty cổ phần T3 về việc “Kiện đòi tài sản”:

Buộc Công ty cổ phần T3 trả lại cho ông Dương Văn M số tiền số tiền gốc là 555.500.000 đồng (năm trăm năm mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng) và số tiền lãi là 142.423.997 đồng (một trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng). Tổng cộng số tiền 697.923.997 đồng (sáu trăm chín mươi bảy triệu chín trăm hai mươi ba nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng).

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

4.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn M về việc buộc Công ty TNHH C2 và Công ty cổ phần T3 có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền cho ông Dương Văn M.

4.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn M đối với Công ty cổ phần T3 về việc buộc Công ty cổ phần T3 trả lại cho ông Dương Văn M số tiền 203.374.753 đồng (hai trăm lẻ ba triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng).

4.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần T3 chịu án phí sơ thẩm là 31.916.960 đồng (Ba mươi một triệu chín trăm mười sáu nghìn chín trăm sáu mươi đồng).

Ông Dương Văn M phải chịu 10.468.738 đồng (mười triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm ba mươi tám đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0006281 ngày 30/7/2025 và biên lai số 00055200 ngày 08/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho ông Dương Văn M số tiền 9.023.384 đồng (chín triệu không trăm hai mươi ba nghìn ba trăm tám mươi bốn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Công ty cổ phần P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0052055 ngày 23/12/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Công ty TNHH C2 không phải chịu. Hoàn trả lại Công ty TNHH C2 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0052054 ngày 23/12/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

5.3. Công ty cổ phần T3 không phải chịu. Hoàn trả lại Công ty cổ phần T3 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0043239 ngày 27/11/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 17 - TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 17 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Đào Minh Đa