

Bản án số: **553/2026/DS-PT**

Ngày: **31 – 7 – 2026**

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**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: Bà **Bùi Lan Hương**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Nhân**

Bà **Võ Thị Thanh Phụng**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hòa** – 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 **Đặng Hoàng Oanh** – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 435/2026/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2026/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2026 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 533/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 609/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần Đình Khôi N**, sinh năm 1996.

Căn cước công dân số 052096013693 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/12/2021.

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường A, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông N:

- Ông **Đặng Văn T**, sinh năm 1980.

Căn cước công dân số 044080002384 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 04/01/2022.

- Bà **Hồ Thị Lệ M**, sinh năm 1985.

Căn cước công dân số 077185004669 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 05/8/2022.

Cùng địa chỉ: Số B đường D, khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2025)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1.

Trụ sở chính: Lô E, đường D, khu dân cư – dịch vụ Giang Điền (Khu A), xã T, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

Người đại diện theo pháp luật:

Ông **Ngô Văn M1** – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Ông **Trần Công L** – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Dương Đức Đ**, sinh năm 1997.

Căn cước công dân số 052097010370 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08/02/2023.

Địa chỉ liên hệ: Tầng B, Tòa nhà A G - Số D Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số 68/2025/UQ-LDG ngày 25/12/2025)

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

(Ông Đ có mặt; Ông T và bà M1 có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- Nguyên đơn ông Trần Đình K Nguyên do ông Đặng Văn T và bà Hồ Thị Lệ M đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 11/5/2021, ông Trần Đình Khôi N và Công ty cổ phần Đ1 (gọi tắt Công ty Đ1) có ký Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.11/TTĐC-LDGSKY/2021, Phụ lục 01, Phụ lục 02 để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (gọi tắt là hợp đồng mua bán căn hộ) đối với căn hộ số B2-28.11 thuộc Dự án khu C (khu C) tại lô C thuộc Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh), với giá là 2.738.975.000 đồng.

Thực hiện thỏa thuận đặt cọc, ông N đã thanh toán cho công ty Đ1 số tiền 547.795.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi lăm nghìn đồng). Tuy nhiên, quá thời hạn cam kết tại thỏa thuận đặt cọc là ngày 30/3/2022, Công ty Đ1 vẫn không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông N.

Ngày 27/6/2022, Công ty Đ1 đã ban hành Văn bản số 154/2022/TB-TDG-LDGSKY về thời gian dự kiến ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ của Dự án LDG SKY, với nội dung: Công ty thông báo về thời gian chậm nhất ký hợp đồng mua bán là vào ngày 30/9/2022, theo đó: từ ngày 01/7/2022 đến hết ngày 30/9/2022 Công ty sẽ trả lãi suất 0,02%/ngày trên số tiền đã cọc; từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022, Công ty trả lãi suất 0,03%/ngày trên số tiền đã cọc; nếu sau ngày 31/12/2022 thì Công ty trả lãi suất 0,03%/ngày trên số tiền đã cọc hoặc chấm

dứt thỏa thuận đặt cọc, hoàn trả cho khách hàng toàn bộ số tiền đã thanh toán, cộng với số tiền lãi như trên.

Tuy nhiên, cho đến nay hai bên vẫn chưa ký Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty Đ1 đã vi phạm nghiêm trọng Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2022 và Phụ lục 01, Phụ lục 02 nên ông Trần Đình Khôi N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021 và Phụ lục 01, Phụ lục 02 đính kèm giữa ông Trần Đình Khôi N và Công ty cổ phần Đ1;

- Buộc Công ty cổ phần Đ1 thanh toán cho ông Trần Đình Khôi N tổng số tiền là 703.807.016 đồng. Trong đó: số tiền gốc là 547.795.000 đồng; số tiền lãi tính từ ngày 01/7/2022 đến ngày 25/5/2026 là 156.012.016 đồng (547.795.000 đồng x 0,02%/ngày x 1424 ngày).

Ngoài ra, ông N không có yêu cầu khởi kiện nào khác.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 do ông Dương Đức Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 11/5/2022, Công ty Cổ phần Đ1 và ông Trần Đình Khôi N ký kết Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.11/TTĐC-LDGSKY/2021 để đặt cọc một số tiền đảm bảo cho việc Công ty và ông N ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ số B2-28.11 thuộc Dự án Khu C tại Lô C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh), với số tiền đặt cọc là 547.795.000 đồng.

Theo Điều 4.1 Thỏa thuận đặt cọc thì ngày dự kiến ký kết Hợp đồng mua bán là ngày 30/3/2022 với điều kiện ông N đã thực hiện đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ, trách nhiệm, cam kết được nêu tại Thỏa thuận đặt cọc. Các bên đồng ý rằng, thời gian ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 tháng so với thời hạn dự kiến ký kết, tức ngày ký kết hợp đồng mua bán chậm nhất là ngày 30/6/2022.

Tuy nhiên, trong thời gian dài sau khi hai bên ký Thỏa thuận đặt cọc, dịch bệnh Covid-19 bùng phát nhiều lần đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ triển khai các thủ tục pháp lý của Dự Án và Công ty đã cố gắng nỗ lực vượt qua những khó khăn để thực hiện các thủ tục nhằm đảm bảo tiến độ ký kết Hợp đồng mua bán với Khách hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, Công ty đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021, Phụ lục 01, Phụ lục 02 đính kèm và thanh toán số tiền 547.795.000 đồng; không đồng ý thanh toán số tiền lãi 156.012.016 đồng.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2026/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 328, 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 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, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Khôi N đối với Công ty cổ phần Đ1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021 và Phụ lục 01, Phụ lục 02 đính kèm giữa ông Trần Đình Khôi N và Công ty cổ phần Đ1.

- Buộc Công ty cổ phần Đ1 thanh toán cho ông Trần Đình Khôi N tổng số tiền là 703.807.016 đồng (Bảy trăm linh ba triệu tám trăm linh bảy nghìn không trăm mười sáu đồng). Trong đó:

+ Số tiền đặt cọc là 547.795.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi lăm nghìn đồng);

+ Số tiền lãi là 156.012.016 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu không trăm mười hai nghìn không trăm mười sáu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

3. Kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1:

Ngày 02 tháng 6 năm 2026, bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2026/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai theo hướng: Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình Khôi N về phần lãi do chậm thanh toán.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

4. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình Khôi N đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1, tuyên chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021 và Phụ lục 01, Phụ lục 02 đính kèm giữa ông N và Công ty Đ1 và buộc

Công ty Đ1 phải thanh toán cho ông N tổng số tiền 703.807.016 đồng; trong đó: Tiền đặt cọc: 547.795.000 đồng; Tiền lãi: 156.012.016 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Công ty Đ1 kháng cáo không đồng ý trả tiền lãi cho ông N là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 80/2026/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai.

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 tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo:

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ1 làm trong hạn luật định, đương sự đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Ông Đặng Văn T và bà Hồ Thị Lệ M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đình Khôi N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1:

Ngày 11/5/2021, ông Trần Đình Khôi N và Công ty Cổ phần Đ1 (gọi tắt Công ty Đ1) đã ký Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.11/TTĐC-LDGSKY/2021, Phụ lục A, Phụ lục 02 để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (gọi tắt là hợp đồng mua bán căn hộ) đối với căn hộ số B2-28.11 thuộc Dự án khu C (khu C) tại lô C thuộc Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), với giá là 2.738.975.000 đồng. Thỏa thuận chậm nhất ngày 30/3/2022, Công ty Đ1 ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông N.

Ông N đã thanh toán cho công ty Đ1 số tiền 547.795.000 đồng. Công ty Đ1 cho rằng sau khi hai bên ký Thỏa thuận đặt cọc, dịch bệnh Covid-19 bùng phát nhiều lần đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ triển khai các thủ tục pháp lý của dự án và Công ty đã cố gắng nỗ lực vượt qua những khó khăn để thực hiện các thủ tục nhằm đảm bảo tiến độ ký kết Hợp đồng mua bán với khách hàng. Tuy

nhiên, sau ngày 30/3/2022, Công ty Đ1 vẫn không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông N.

Do đó, Công ty Đ1 đã đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021, Phụ lục 01, Phụ lục 02 đính kèm và thanh toán số tiền 547.795.000 đồng cho ông N nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông K là có căn cứ, đúng quy định.

Về yêu cầu tính lãi: Theo khoản 5.3 Điều 5 của Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021 thể hiện: “Trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ không được ký kết hoàn toàn do lỗi của Bên A, hoặc không do sự kiện bất khả kháng, hoặc quá thời hạn ngày ký kết Hợp đồng theo quy định tại khoản 4.1 Điều 4 của Thỏa thuận này mà bên A không ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với Bên B thì Bên A có trách nhiệm hoàn trả cho Bên B toàn bộ số tiền Bên B đã thanh toán (không bao gồm các khoản phạt, bồi thường của Bên B) và *thanh toán thêm cho Bên B một khoản tiền tương đương với mức lãi suất 0,02%/ngày/số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A và được tính kể từ ngày ký kết hợp đồng đến ngày hai bên ký biên bản thanh lý Thỏa thuận này*”. Như vậy, trên thực tế hai bên không ký Hợp đồng mua bán căn hộ theo như thời gian thỏa thuận tại khoản 4.1 (ngày 30/6/2022), trong khi ông N đã thực hiện đầy đủ, đúng hạn nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc trong thời gian 02 tháng (11/5/2021 đến 10/7/2021, theo thỏa thuận thanh toán là 08 tháng), thể hiện tại 07 Phiếu báo có (Bút lục số 84, 85... 90).

Đồng thời, Công ty Đ1 đã ban hành Văn bản số 154/2022/TB-LDG-LDGSKY thông báo về thời gian dự kiến ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ của Dự án LDG SKY với nội dung, Công ty sẽ thực hiện chính sách hỗ trợ trả lãi suất từ ngày 01/7/2022 đến 30/9/2022, từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 và từ sau ngày 31/12/2022. Như vậy, của chính sách hỗ trợ trả lãi suất này Công ty Đ1 là hoàn toàn tự nguyện nên ông N khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền lãi phát sinh tính từ ngày 01/7/2022 đến ngày 25/5/2026 với mức lãi suất 0,02%/ngày với số tiền 156.012.016 đồng (547.795.000 đồng x 0,02%/ngày x 1424 ngày) là có căn cứ nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tính lãi này của ông N là đúng quy định.

Công ty Đ1 kháng cáo không đồng ý trả tiền lãi cho ông N là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn có nghĩa vụ chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả toàn bộ tạm ứng án phí cho nguyên đơn theo quy định.

[3.2] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 không được chấp nhận nên phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2026/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai.

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 328, 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Khôi N đối với Công ty Cổ phần Đ1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

- Tuyên chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021 và Phụ lục 01, Phụ lục 02 đính kèm giữa ông Trần Đình Khôi N và Công ty Cổ phần Đ1.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 thanh toán cho ông Trần Đình Khôi N tổng số tiền là 703.807.016 đồng (*bảy trăm linh ba triệu tám trăm linh bảy nghìn không trăm mười sáu đồng*). Trong đó:

+ Số tiền đặt cọc là 547.795.000 đồng (*năm trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi lăm nghìn đồng*);

+ Số tiền lãi là 156.012.016 đồng (*một trăm năm mươi sáu triệu không trăm mười hai nghìn không trăm mười sáu đồng*).

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu số tiền 32.152.000đ (*ba mươi hai triệu một trăm năm mươi hai nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Trần Đình Khôi N số tiền 15.721.000đ (*mười lăm triệu bảy trăm hai mươi một nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011495 ngày 16/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

2.2. Án phí phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0013073 ngày 02 tháng 6 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đ. Công ty Cổ phần Đ1 đã nộp xong.

3. 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 khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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 năm 2025; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đồng Nai;
- TAND khu vực 3 – Đồng Nai (2);
- Phòng THADS KV 3 – Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

(đã ký và đóng dấu)

Bùi Lan Hương