TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **21**/2025/DS-ST
Ngày: 29-8-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phương Hạnh
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Trần Thị Chín;
2. Bà Nguyễn Thị Lê;
- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Dương Hoài Thảo – Kiểm sát viên

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 117/2025/TLST – DS ngày 28 tháng 4 năm 2025 về: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2025/QĐXXST – DS ngày 11 tháng 08 năm 2025 giữa:
1. Nguyên đơn: anh Dương Văn T, sinh năm: 1992
Nơi cư trú: thôn Đức Th, xã Bù Đ, tỉnh Đồng Nai
2. Bị đơn: chị Hoàng Thị Thanh Th, sinh năm: 1975
Anh Điểu Mơ H, sinh năm: 1974
Địa chỉ: thôn Sơn H, xã Thọ S, tỉnh Đồng Nai
(Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa; bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/4/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Dương Văn T trình bày:

Ngày 24/12/2024 anh và vợ chồng chị Th anh Điểu Mơ H có thỏa thuận anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 26.201,9m^2 thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn 4, xã Đồng N, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn 4, xã Thọ S, tỉnh Đồng Nai). Diện tích đất được cấp GCNQSD đất đứng tên vợ chồng anh Điểu Mơ H và chị Hoàng Thị Thanh Th. Giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ

Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên anh đưa trước tiền đặt cọc là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Đến ngày 15/2/2025 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng QSĐ anh sẽ đưa thêm 1.000.000.000đ. Số tiền còn lại anh sẽ giao đủ sau khi nhận được giấy CNQSDĐ mang tên Dương Văn T. Các bên có làm hợp đồng đặt cọc đề ngày 24/12/2024. Các bên còn thỏa thuận, quá thời hạn nêu trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên A đã đặt cọc cho bên B. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường bằng 300.000.000đ. Ngược lại bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.

Tuy nhiên đến hẹn chuyển nhượng do thửa đất đang bị ngăn chặn nên chị Th anh Mơ H không thể làm hợp đồng chuyển nhượng được. Sau nhiều lần trao đổi thì ngày 04/4/2025 chị Th anh Mơ H trả cho anh số tiền 15.000.000đ; ngày 8/4/2025 chị Th anh Mơ H trả cho anh số tiền 5.000.000đ; ngày 10/4/2025 chị Th anh Mơ H trả cho anh số tiền 2.500.000đ; chị Th anh Mơ H trả cho anh số tiền 2.000.000 đ và người môi giới trả cho anh số tiền 15.500.000đ. Tổng số tiền chị Th anh Mơ H đã trả anh là 40.000.000đ. Sau đó, chị Th anh Mơ H không thực hiện trả số tiền đặt cọc còn lại và số tiền phạt cọc còn lại là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh. Nay anh khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2024 giữa hai bên và yêu cầu chị Th anh Mơ H trả số tiền đặt cọc 150.000.000đ và tiền phạt cọc 150.000.000đ, trừ đi số tiền đã trả là 40.000.000đ.

Bị đơn chị Hoàng Thị Thanh Th, anh Điểu Mơ H vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án chị Hoàng Thị Thanh Th trình bày:

Ngày 24/12/2024 chị và chồng chị là anh Điểu Mơ H có lập hợp đồng đặt cọc với anh Dương Văn T với nội dung anh Dương Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 26.201,9m^2 thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn 4, xã Đồng N, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn 4, xã Thọ S, tỉnh Đồng Nai). Diện tích đất được cấp GCNQSD đất đứng tên vợ chồng anh Điểu Mơ H và chị Hoàng Thị Thanh Th. Giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ

Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Tường đưa trước tiền đặt cọc là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) và hẹn đến ngày 15/2/2025 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng QSĐ anh Dương Văn T sẽ đưa thêm 1.000.000.000đ. Số tiền còn lại anh Dương Văn T sẽ giao đủ sau khi nhận được giấy CNQSDĐ mang tên Dương Văn T. Các bên còn thỏa thuận, quá thời hạn nêu trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên A đã đặt cọc cho bên B. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường bằng 300.000.000đ. Ngược lại bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.

Tuy nhiên đến hẹn chuyển nhượng do thửa đất đang bị ngăn chặn nên vợ chồng chị không thể làm hợp đồng chuyển nhượng được. Sau đó vợ chồng chị đã trả lại cho anh Dương Văn T tổng số tiền 40.000.000đ.

Nay anh Dương Văn T khởi kiện vợ chồng chị đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2024 giữa hai bên và đồng ý trả cho anh T tiền đặt cọc 110.000.000đ còn thiếu và 150.000.000đ tiền phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Ý kiến về giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 423 và Điều 424 của Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Văn T, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/12/2024, buộc chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H trả cho anh Dương Văn T tiền đặt cọc còn lại là 110.000.000đ và 150.000.000đ tiền phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H (là bị đơn) đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H.

[2] Xét: Anh Dương Văn T khởi kiện chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/12/2024, yêu cầu chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H trả số tiền đặt cọc còn lại là 110.000.000đ và tiền phạt cọc là 150.000.000đ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Bị đơn chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H cư trú tại thôn Sơn H, xã Thọ S, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Sơn H, xã Thọ S, tỉnh Đồng Nai). Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định thẩm quyền giải quyết vụ án nói trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai.

[3] Xét giao dịch giữa được anh Dương Văn T và chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H xác lập trong năm 2022. Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật liên quan có hiệu lực cùng thời điểm để giải quyết.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Anh Dương Văn T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/12/2024, trả số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc. Tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm".* Ngày 28/3/2025, anh Dương Văn T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Do đó, yêu cầu khởi kiện của anh Dương Văn T vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện.

[5] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Văn T yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/12/2024:

[5.1] Xét hình thức của hợp đồng: Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định*

khác của pháp luật có liên quan". Tại Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai 2013 quy định: "*Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này".* Việc thỏa thuận đặt cọc quyền sử dụng đất giữa anh Dương Văn T và chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H có lập hợp đồng đặt cọc và không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng. Như vậy, việc đặt cọc giữa anh Dương Văn T và chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H được lập thành văn bản là đúng quy định về hình thức.

[5.2] Xét nội dung của hợp đồng:

Anh Dương Văn T khai nhận trong ngày 24/12/2024 các bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất 26.201,9m^2 thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn 4, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là thôn 4, xã Thọ Sơn, tỉnh Đồng Nai) với giá 1.300.000.000đ. Để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, các bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất, theo đó anh Dương Văn T đặt cọc trước 150.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 45 ngày. Các bên còn thỏa thuận, quá thời hạn nêu trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên A đã đặt cọc cho bên B. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường bằng 300.000.000đ. Ngược lại bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Chị Hoàng Thị Thanh Th thừa nhận lời khai của anh Dương Văn T. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh".* Như vậy, việc anh Dương Văn T và chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Đây là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án.

Anh Dương Văn T và chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H đều thừa nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/12/2024 các bên đều tự nguyện.

Xét thấy, các bên đều xác nhận vào thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2024 diện tích đất nói trên không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiến hành việc nhận cọc các bên đều thừa nhận diện tích đất diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ. Tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất".* Như vậy, việc anh Dương Văn T với chị Hoàng Thị Thanh Th và anh

Điều Mơ H thỏa thuận, ký kết việc đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp pháp không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội"*. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Dương Văn T với chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H đáp ứng đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Anh Dương Văn T khai nhận đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh không có liên lạc được với chị Hoàng Thị Thanh Th. Sau đó anh mới liên lạc được và chị Hoàng Thị Thanh Th cho biết Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai đã tiến hành ngăn chặn việc giao dịch diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng nói trên nên các bên không thể tiến hành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật. chị Hoàng Thị Thanh Th thừa nhận lời khai này. Như vậy, việc diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng bị ngăn chặn khiến các bên không thể thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015, HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Dương Văn T về việc hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/12/2024.

Tại khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…."*. Do đó, cần buộc chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H phải trả cho anh Dương Văn T số tiền đặt cọc là 150.000.000đ. Anh Dương Văn T thừa nhận chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H đã trả số tiền 40.000.000đ nên anh đồng ý khấu trừ. Do đó, số tiền đặt cọc mà chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H phải trả cho anh Dương Văn T là 110.000.000đ.

[5.3] Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng: Nguyên đơn anh Dương Văn T yêu cầu chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H trả tiền phạt cọc là 150.000.000đ.

Xét mức độ lỗi của các bên: anh Dương Văn T với chị Hoàng Thị Thanh Th đều thừa nhận đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai đã tiến hành ngăn chặn việc giao dịch diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng nói trên để thực hiện việc kê biên tài sản đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của chị Hoàng Thị Thanh Th đối với người được thi hành án nên các bên không thể tiến hành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là do lỗi hoàn toàn của chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H. Tại khoản 1 Điều 427 của Bộ luật Dân sự quy định: *"Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp"*. Tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/12/2024 ghi nhận: *"Bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A.*

Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 300.000.000đ". Do đó, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H trả lại cho anh Dương Văn T tiền phạt cọc là 150.000.000đ.

[6] Các nội dung khác:

[6.1] Về án phí: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016 quy định: *"Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận"*. Do đó, bị đơn chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 13.300.000đ.

[6.2] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[6.3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với phù hợp với quy định của pháp luật và quan điểm giải quyết của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 328; Điều 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Văn T về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/12/2024 giữa anh Dương Văn T với chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H.

Buộc bị đơn chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H trả cho nguyên đơn anh Dương Văn T số tiền đặt cọc còn lại là 110.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000đ. Tổng cộng số tiền phải trả là: 260.000.0000đ (hai trăm sáu mươi triệu đồng).

2/ Về án phí: Buộc bị đơn chị Hoàng Thị Thanh Th và anh Điểu Mơ H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.300.000đ

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai hoàn trả lại cho nguyên đơn anh Dương Văn T số tiền tạm ứng án phí mà anh đã nộp là 6.887.500đồng theo biên lai thu tiền số 0009767 ngày 28 tháng 4 năm 2025 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).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

3/ Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 29/8/2025). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 12 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu VP;
- Lưu HS.

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

(đã ký)

Trần Thị Phương Hạnh