TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 362/2026/DS-PT
Ngày 25 - 5 - 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 Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Thùy Vân - là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên toà*:* Ông Trần Minh Nhựt - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 220/2026/TLPT-DS ngày 08/4/2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 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 324/2026/QĐPT-DS ngày 14/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Hùng V, sinh năm 1990.

Căn cước công dân: 077090005494. Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 18/01/2023; Địa chỉ: Số A, tổ F, khu phố A, phường T, thành phố Đ. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1993' Địa chỉ: Căn hộ C, Chung cư M, khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 13/10/2025). (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty C1.

Địa chỉ: Lô E, đường D, Khu dân cư - (Khu A), xã T, thành phố Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn M – Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Trần Công L – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Dương Kim C, sinh năm 1995; Địa chỉ: Tầng B, tòa nhà A G - Số D, đường Đ, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số 66/2025/UQ-LDG/HĐQT ngày 17/11/2025). (có mặt)

3. Người kháng cáo: Công ty cổ phần C1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại buổi hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 22 tháng 06 năm 2021, anh Lê Hùng V có ký kết với Công ty cổ phần C1 (Sau đây gọi tắt là Công ty C1) thỏa thuận đặt cọc số B1-24.03/TTĐC-LDGSKY/2021, phụ lục 01 thông tin căn hộ, giá bán căn hộ, tiền đặt cọc và phụ lục 02 thông tin thanh toán giá bán căn hộ để đảm bảo cho việc xác lập và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, thuộc dự án khu chung cư L (Khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cũ do Công ty C1 làm chủ đầu tư. Đại diện ký thỏa thuận tại thời điểm này là ông Nguyễn Quốc Vy L1, chức vụ phó tổng giám đốc khối kinh doanh nhà ở. Nội dung chính thỏa thuận đặt cọc số B1-24.03/TTĐC- LDGSKY/2021 và các phụ lục 01, 02 đính kèm như sau: Mã căn hộ B1-24.03. Giá bán căn hộ là 2.950.515.000 đồng. Tiền đặt cọc là 590.103.000 đồng.

Tiến độ thanh toán tiền đặt cọc như sau: Toàn bộ số tiền đặt cọc sẽ thanh toán thành 05 Đợt: Đợt 01 (ngay khi ký thỏa thuận đặt cọc) anh V sẽ thanh toán cho Công ty C1 số tiền 295.051.500 đồng; Đợt 02 (02 tháng từ khi ký thỏa thuận đặt cọc) thanh toán số tiền 73.762.875 đồng; Đợt 03 (04 tháng từ khi ký thỏa thuận đặt cọc) thanh toán số tiền 73.762.875 đồng; Đợt 04 (06 tháng từ khi ký thỏa thuận đặt cọc) thanh toán số tiền 73.762.875 đồng; Đợt 05 (08 tháng từ khi ký thỏa thuận đặt cọc) thanh toán số tiền 73.762.875 đồng. Tổng cộng là 590.103.000 đồng.

Thời hạn ký hợp đồng mua bán căn hộ là vào ngày 30/3/2022 (có thể sớm hơn hoặc chậm hơn không quá ba (03) tháng). Xử lý tiền đặt cọc: Khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định tại thỏa thuận này thì toàn bộ số tiền đặt cọc mà anh V đã đặt cọc cho Công ty C1 sẽ được Công ty C1 hoàn trả lại cho anh V để anh V thanh toán một phần tiền giá trị đợt 01 theo hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa hai bên.

Trường hợp, hợp đồng mua bán căn hộ không được ký kết hoàn toàn do lỗi của Công ty C1, hoặc không do sự kiện bất khả kháng, hoặc quá thời hạn ký hợp đồng mua bán mà Công ty C1 không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với anh V thì Công ty C1 có trách nhiệm hoàn trả cho anh V toàn bộ số tiền anh V đã thanh toán (không tính lãi và không bao gồm các khoản phạt, bồi thường) và thanh toán thêm cho anh V một khoản tiền tương đương với mức lãi suất 0,02%/ngày/số tiền đã thanh toán và được tính kể từ dự kiến ngày ký kết hợp đồng đến ngày dự án đáp ứng đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định pháp luật.

Nghĩa vụ cơ bản của các bên trong thỏa thuận đặt cọc như sau: Bên Công ty LDG đảm bảo các điều kiện cần thiết theo quy định pháp luật để ký hợp đồng mua bán căn hộ và ký hợp đồng mua bán căn hộ theo đúng quy định tại thỏa thuận đặt cọc.

Bên đặt cọc thực hiện thanh toán đầy đủ số tiền đặt cọc theo từng đợt. Thực hiện thỏa thuận đặt cọc số B1-24.03/TTĐC-LDGSKY/2021 và các phụ lục 01, phụ lục 02 ngày 22/06/2021 đính kèm anh V đã hoàn thành đầy đủ tất cả các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận đặt cọc (có biên lai phiếu thu và giấy báo có đính kèm) với tổng cộng số tiền là 590.103.000 đồng.

Theo Điều 4 của thoả thuận, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/3/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Tuy nhiên, đến hạn ký hợp đồng mua bán nói trên, anh V đã liên hệ, gọi điện, đến trực tiếp làm việc để yêu cầu Công ty H1 thủ tục để ký hợp đồng mua bán căn hộ nhưng phía Công ty C2, không thực hiện nghĩa vụ cơ bản của các bên trong thỏa thuận đặt cọc đã ký kết. Vì vậy đến ngày 08/08/2022 tại biên bản làm việc đã ghi nhận các bên đã ký 01 bộ hồ sơ thanh lý bao gồm: Biên bản thanh lý, đơn đề nghị thanh lý, thỏa thuận ký gửi, cam kết bảo mật thông tin để thanh lý, chấm dứt hợp đồng.

Tại biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B1-24.03/TTĐC - LDGSKY/2021 các bên thoả thuận nội dung chính theo Điều 1.2 như sau:

Công ty C1 sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền: 594.528.773 đồng. Trong đó gồm: tiền đã đặt cọc là 590.103.000 đồng; tiền lãi suất chậm ký hợp đồng mua bán (từ ngày 01/07/2022 đến ngày 08/08/2022) là 4.484.783 đồng; tiền phạt chậm thanh toán của tất cả các đợt là 59.010 đồng phải thanh toán (4 ngày): Thời hạn hoàn trả là 90 ngày làm việc, kể từ ngày ký biên bản thanh lý.

Sau đó, Công ty C1 đã hoàn trả cho anh V số tiền 70.000.000 đồng nên tổng số tiền gốc Công ty C1 chưa hoàn trả là 524.528.773 đồng.

Từ đó đến nay, Công ty C1 đã cố tình không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả theo cam kết tại biên bản thỏa thuận thanh lý đặt cọc và các biên bản làm việc như đã thỏa thuận của các bên, cùng với đó là thái độ trì hoãn giải quyết, lẫn tránh, thoái thác trách nhiệm với khách hàng, điều này đã khiến anh V cùng gia đình vô cùng bức xúc.

Việc Công ty C1 vi phạm thỏa thuận quy định biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B1-24.03/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 08/08/2022 là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp của anh V. Vì vậy, anh V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai giải quyết những vấn đề sau:

Buộc Công ty cổ phần C1 phải thanh toán cho anh Lê Hùng V số tiền gốc là 524.528.773 đồng.

Buộc Công ty cổ phần C1 phải thanh toán cho anh Lê Hùng V tiền lãi chậm trả tính từ ngày ngày 08/11/2022 đến ngày 26/01/2026 là 524.528.773 đồng x 10%/năm x 38 tháng 18 ngày = 168.048.528 đồng. Tổng cộng cả tiền gốc và lãi là 692.577.301 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Dương Kim C trình bày:

Ngày 22/06/2021, Công ty cổ phần C1 và anh Lê Hùng V ký kết thỏa thuận đặt cọc số B1-24.03/TTDC - LDGSKY/2020 để đặt cọc một số tiền đảm bảo cho việc Công ty và anh V ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ số B1-24.03 thuộc dự án khu C tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cũ với số tiền đặt cọc là 590.103.000 đồng. Do anh V có nhu cầu muốn thanh lý thỏa thuận đặt cọc. Vì vậy, hai bên đã thống nhất ký kết biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số B1-24.03/TTĐC-LDGSKY/2021 với các nội dung sau:

Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B1-24.03/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 22/06/2021 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc (nếu có) giữa hai bên đã ký kết.

Bên A sẽ hoàn trả cho bên B tổng số tiền bên B đã thanh toán cho bên A (không bao gồm các khoản phạt, bồi thường của bên B) là 590.103.000 đồng. Hai bên thống nhất rằng, theo quy định tại khoản 5.3 Điều 5 và khoản 2.2 Điều 2 của phụ lục 1 kèm theo thỏa thuận đặt cọc, toàn bộ số tiền bên A thanh toán cho bên B là 594.528.773 đồng, cụ thể như sau: Số tiền bên B đã thanh toán cho bên A là 590.103.000 đồng. Tổng số ngày phát sinh lãi suất chậm ký hợp đồng mua bán là 38 ngày (Từ ngày 01/07/2022 đến ngày 08/08/2022). Số tiền lãi bên A thanh toán thêm cho bên B là 4.484.783 đồng. Tổng số ngày bên B chậm trễ thanh toán cho tất cả các đợt phải thanh toán là 04 ngày. Số tiền phạt bên B chậm thanh toán là 59.010 đồng. Tổng số tiền bên B nhận là 594.528.773 đồng.

Ngày 09/06/2025 Công ty C1 đã thanh toán cho anh V số tiền 20.000.000 đồng, ngày 18/11/2024 Công ty tiếp tục thanh toán cho anh V số tiền 10.000.000 đồng, ngày 23/12/2024 Công ty thanh toán cho anh V số tiền 30.000.000 đồng. Số tiền còn lại Công ty C1 sẽ thanh toán cho anh V là 524.528.773 đồng.

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

Công ty sẽ thanh toán số tiền còn lại cho nguyên đơn là 524.528.773 đồng. Số tiền trên sẽ được Công ty thanh toán hết cho nguyên đơn hạn cuối là ngày 30/6/2026.

Đối với yêu cầu buộc Công ty C1 phải thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi chậm trả tính từ ngày 08/11/2022 đến ngày 26/01/2026 là 524.528.773 đồng x 10%/năm x 38 tháng 18 ngày = 168.048.528 đồng thì bị đơn không đồng ý do phía Công ty cổ phần C1 chưa hoàn tất thỏa thuận và ký kết với nguyên đơn theo các nội dung tại khoản 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Hùng V đối với bị đơn Công ty cổ phần C1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc Công ty cổ phần C1 phải trả cho anh Lê Hùng V tổng số tiền là 692.577.301 đồng. Trong đó, tiền gốc là 524.528.773đ đồng, tiền lãi chậm trả là 168.048.528đ đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/02/2026, bị đơn Công ty cổ phần C1 có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không buộc công ty phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công

ty cổ phần C1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần C1 được nộp trong hạn luật định, có nội dung, hình thức và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

[2] Quá trình tố tụng các đương sự thống nhất xác định: Ngày 22/6/2021, anh Lê Hùng V và Công ty cổ phần C1 (gọi tắt là Công ty C1) ký Thỏa thuận đặt cọc số B1-24.03/TTĐC-LDGSKY/2020 và phụ lục 01, 02 ngày 22/6/2021 với nội dung anh V có trách nhiệm nộp cho Công ty C1 05 đợt tiền cọc với tổng số tiền 590.103.000 đồng để đảm bảo cho việc Công ty C1 sẽ chuyển nhượng cho anh V căn hộ hình thành trong tương lai có mã số B1-24.03 thuộc Dự án Khu C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (cũ) có giá chuyển nhượng là 2.950.515.000 đồng. Sau khi ký thỏa thuận, anh V đã thực hiện nộp đầy đủ 5 đợt tiền đặt cọc cho Công ty C1 với tổng số tiền 590.103.000 đồng như đã thỏa thuận. Do đến thời hạn phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng (mua bán) căn hộ theo thỏa thuận (là ngày 30/3/2022) nhưng do Công ty còn chưa đủ một số điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng nên hai bên chưa tiến hành được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Vào ngày 08/8/2022, anh V và Công ty C1 đã thống nhất thanh lý thỏa thuận đặt cọc đồng thời lập Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B1-24.03/TTĐC-LDGSKY/2021 (sau đây gọi tắt là: biên bản thanh lý) với nội dung cơ bản: hai bên thanh lý Thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục kèm theo thỏa thuận đặt cọc; trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý, Công ty C1 sẽ hoàn trả cho anh V số tiền 594.528.773 đồng, bao gồm 590.103.000 đồng tiền anh V đã đặt cọc, 4.484.783 đồng lãi chậm ký hợp đồng, 59.010 đồng tiền phạt do công ty chậm thanh toán. Sau khi ký biên bản thanh lý, vào các ngày 07/11/2024, 18/11/2024, 23/12/2024, 09/6/2025 Công ty C1 đã lần lượt thanh toán cho anh V các khoản 10.000.000 đồng, 10.000.000 đồng, 30.000.000 đồng và 20.000.000 đồng, tổng cộng 70.000.000 đồng. Đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tại khoản 2.1 Điều 2 của biên bản thanh lý ngày 08/8/2022 (BL 31,32) hai bên đã thỏa thuận công ty C1 sẽ thanh toán cho anh V số tiền 590.103.000 đồng trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Nhưng, sau đó Công ty C1 mới thanh toán được 70.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V, buộc Công ty C1 phải trả lại cho anh V số tiền cọc 524.528.773 đồng còn lại là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn về phần lãi: mặc dù, công ty C1 cho rằng công ty không đồng ý thanh toán tiền lãi do công ty C1 "*chưa hoàn tất thỏa thuận và ký kết với nguyên đơn theo các theo các nội dung tại khoản 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý*", nhưng công ty C1 không chứng minh được những nội dung nào được quy định tại khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng thanh lý là những nội dung mà LDG chưa thực hiện mà đó là điều kiện để công ty C1 không phải thanh toán lãi chậm trả. Nên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc công ty phải thanh toán cho anh V tiền lãi chậm trả theo quy định tại điều 357 Bộ luật Dân sự là phù hợp.

[5] Tuy nhiên, do các bên đã thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày làm việc, do đó sau khi trừ các ngày nghỉ (36 ngày thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ) thì thời hạn trả tiền trong 90 làm việc của công ty được tính từ ngày 08/8/2022 đến ngày 12/12/2022, ngày chậm thanh toán được tính từ ngày 13/12/2022. Đồng thời, do công ty C1 đã thanh toán được 04 khoản, tổng cộng 70.000.000 đồng nên khi tính lãi chậm trả tiền cần được tính trên số tiền gốc phải trả sau khi trừ các khoản gốc đã trả này mới đúng. Tiền lãi sau khi trừ tiền gốc đã trả cụ thể như sau:

[6] Lãi suất chậm thanh toán từ ngày 13/12/2022 đến ngày 26/01/2026 được tính bằng: 590.103.000 đồng x 10%/năm (0,83%/tháng) x 37 tháng 13 ngày = 183.343.034 đồng. Trừ các khoản tiền gốc đã trả thì số lãi Công ty C1 phải thanh toán cho anh V là: 183.343.034 đồng – 8.704.231 đồng (gồm: 30.433đồng tiền lãi của 10.000.000đồng đã trả ngày 07/11/2024 đến ngày 18/11/2024; 2.014.433 đồng tiền lãi của 20.000.000 đồng đã trả các ngày 07/11/2024, 18/11/2024 tính đến 23/12/2024; 2.282.499 đồng tiền lãi của 50.000.000 đồng đã trả các ngày 07/11/2024, 18/11/2024, 23/12/2024 tính đến ngày 09/6/2025; 4.376.866 đồng tiền lãi của 70.000.000 đồng đã trả 04 lần trên tính từ 23/12/2024 đến 09/6/2025) = 174.638.803 đồng.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ngày bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 08/11/2022 và buộc bị đơn phải thanh toán 168.048.0528 đồng tiền lãi từ ngày 08/11/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 26/01/2026 trên số tiền gốc 524.528.773 đồng, trong khi ngày 08/11/2022 bị đơn chưa hề thanh toán khoản gốc nào cho nguyên đơn là có sự nhầm lẫn. Dù vậy, xét thấy việc nhầm lẫn này là có lợi cho bị đơn và do nguyên đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần này.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Công ty cổ phần C1 phải chịu là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không xem xét lại.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của Công ty C1 không được chấp nhận nên Công ty C1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần C1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai;

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, 68, Điều 147; Điều 203, Điều 220, Điều 266 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 119, 357, 385, 428, 442, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản; các điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Hùng V đối với bị đơn Công ty cổ phần C1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc Công ty cổ phần C1 phải trả cho anh Lê Hùng V tổng số tiền là 692.577.301 đồng, trong đó bao gồm: 524.528.773 đồng tiền cọc Công ty C1 đã nhận và 168.048.528 đồng tiền lãi do chậm thanh toán.

Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần C1 phải chịu 31.703.092 đồng. Hoàn trả cho anh Lê Hùng V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.551.000đ theo biên lai thu số 0005892 ngày 29/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai.

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần C1 phải chịu 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003785 do Thi hành án dân sự tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai lập ngày 11/02/2026.

Kể từ ngày bản án 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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 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 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:
- VKSND thành phố Đồng Nai;
- TAND khu vực 3 - Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 3 - Đồng Nai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TDS, HCTP.

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

Đinh Thị Quý Chi