

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 89/2023/DS-ST

Ngày: 21-8-2023

V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Bùi Thị Thúy Lan;
- Bà Nguyễn Thị Thu Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh, Kiểm sát viên.

Vào ngày 21 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 108/2023/QĐST-DS ngày 26/7/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Trần Minh Kh, sinh năm: 2000; thường trú: Số 990, đường T, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1960; thường trú: Số 990, đường T, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Phòng 207, chung cư Tân Trụ, số 70/36, đường Nguyễn Sỹ Sách, Phường 15, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/3/2023). Có mặt.

- Bị đơn: Công ty C; trụ sở: Số 83, đường Th, phường B, thành phố Th, thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: Công ty cổ phần Dịch vụ - Thương mại và Xây dựng Địa Ốc K; Địa chỉ: Lô C, đường L, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Anh Huỳnh Chí C, sinh năm 1989, anh Lê Công Đ, sinh năm 1992; cùng địa chỉ liên hệ: 219, đường X, Phường 17, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/02/2023). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 28/12/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Trần Minh Khoa và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Hữu Tiến trình bày:

Trước ngày 24/7/2019, nguyên đơn có ký hợp đồng mua bán căn hộ với bị đơn, tuy nhiên sau đó bị đơn yêu cầu nguyên đơn giao lại hợp đồng và hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng. Ngày 24/7/2019, nguyên đơn ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số 001/2019/HĐNT-CH để mua căn hộ số A.02-02 Tầng 2, Tòa nhà Block A thuộc nhà chung cư cao tầng Metro Tower tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (gọi tắt là HĐMB). Giá căn hộ 1.392.954.545 đồng (chưa bao gồm VAT), thuế 139.295.455 đồng, giá có VAT là 1.532.250.000 đồng. Thời hạn thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng. Thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến tháng 11 năm 2020. Nguyên đơn đã thanh toán tiền qua các đợt, cụ như sau:

Trước ngày 11/3/2019, nguyên đơn đặt cọc 50.000.000 đồng. Ngày 11/3/2019, đóng đợt 1 số tiền 459.675.000 đồng (trước hạn). Ngày 17/6/2019, đóng đợt 2 số tiền 153.225.000 đồng (trước hạn). Ngày 20/9/2019, đóng đợt 3 số tiền 153.225.000 đồng (đóng trễ hạn 12 ngày). Ngày 16/12/2019, đóng đợt 4 là 76.612.500 đồng (trễ hạn 9 ngày). Ngày 16/9/2020, đóng đợt 5 số tiền 76.612.500 đồng (trễ hạn 194). Ngày 09/02/2022, đóng đợt 6 số tiền 76.612.500 đồng (trễ hạn 615 ngày). Ngày 09/02/2022, đóng đợt 7 số tiền 76.612.500 đồng (trễ hạn 525 ngày). Ngày 16/02/2022 đóng đợt 8 số tiền 383.062.500 đồng (trễ hạn 29 ngày, tính từ ngày 17/01/2022). Do nguyên đơn chậm thanh toán nên bị phạt số tiền 25.972.000 đồng (phạt chậm thanh toán đợt 6, và 7).

Sau khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn nhận được Thư Thông báo số 53/142/2021/TB-ĐL ngày 09/12/2021 (không nhớ ngày nhận) về việc Bàn giao Bất động sản (Căn hộ) mã lô A.02.02 tại dự án Metro Tower với yêu cầu hoàn tất thanh toán khoản tiền còn lại trong thời hạn 07 ngày từ 18/12/2021 tới 24/12/2021 từ Công ty Đức Lợi. Tuy nhiên, do nguyên đơn gặp khó khăn và Công ty chưa đủ điều kiện để bàn giao căn hộ (chưa cung cấp hồ sơ pháp lý về việc đủ điều kiện bàn giao căn hộ), nguyên đơn có gửi mail cho Công ty yêu cầu trả lời nhưng Công ty không trả lời. Sau nhiều lần liên lạc với Công ty Đ qua điện thoại, thư điện tử mà không có phản hồi. Nguyên đơn tiếp tục gửi mail cho Hội bảo vệ người tiêu dùng Phía Nam yêu cầu được bảo vệ quyền lợi của mình do Công ty không cung cấp hồ sơ pháp lý. Cuối tháng 01 năm 2022, Hội người tiêu dùng đã phản hồi lại cho nguyên đơn là bị đơn đã có đủ hồ sơ pháp lý để

bàn giao căn hộ. Đến ngày 09 và ngày 16/02/2022, nguyên đơn đã thanh toán đợt, 6, 7 và 8 cho bị đơn như đã trình bày ở trên.

Căn cứ Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng mua bán, căn hộ xây dựng hoàn thiện 100% dự kiến bàn giao là tháng 11/2020. Tuy nhiên, cho tới ngày 28/02/2022, nguyên đơn mới được bàn giao căn hộ A.02.02. Khi bàn giao hai bên có lập biên bản bàn giao căn hộ, nguyên đơn cũng được nhận một bản. Công ty Đ không gửi thông báo bằng văn bản cho nguyên đơn về lý do chậm bàn giao căn hộ là vi phạm Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ bồi thường khoản tiền phạt do chậm giao nhà cho tới ngày nguyên đơn nhận nhà ngày 28/02/2022 là 125.491.275 đồng (Số tiền nguyên đơn đã đóng 1.072.575.000 đồng, mức lãi suất 0.05%/ngày x 234 ngày).

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn Lê Công Đô và anh Huỳnh Chí Công trình bày:

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn với bị đơn ký kết hợp đồng mua căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số 001/2019/HĐNT- CH để mua căn hộ số A.02-02 Tầng 2, Tòa nhà Block A thuộc nhà chung cư cao tầng Metro Tower tọa lạc khu phố Tân Lập, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (gọi tắt là HĐMB). Quá trình thực hiện nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày phù hợp, chỉ riêng đợt 8 thì nguyên đơn đóng trễ hạn là 53 ngày chứ không phải 29 ngày như ông Tiến trình bày (cách tính là từ thời điểm nguyên đơn nhận thông báo bàn giao căn hộ quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 của hợp đồng). Bị đơn không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thứ nhất: Do trong quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán; thứ hai: Nguyên đơn chưa đủ điều kiện để nhận bàn giao theo hợp đồng quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 12, điểm b, c khoản 2 Điều 8; ngoài ra, bị đơn còn áp dụng Điều 411 của Bộ luật dân sự 2015 về nghĩa vụ trong việc thực hiện hợp đồng song vụ và bị đơn đã thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và thanh lý hợp đồng theo Thông báo ngày 18/01/2022 (gửi cho nguyên đơn qua đường bưu điện). Tuy nhiên, bị đơn không nhận được ý kiến phản hồi của nguyên đơn. Việc đóng tiền lãi phạt đợt 6, 7 và bàn giao căn hộ là theo nguyện vọng quản lý, sử dụng của khách hàng theo biên bản bàn giao đã ký kết giữa hai bên.

Về trình tự đơn phương chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn, công ty đã thực hiện đầy đủ theo quy định của hợp đồng và đảm bảo theo quy định của pháp luật: Ngày 28/12/2021, bị đơn gửi Thông báo về việc xem xét thanh lý hợp đồng, không nhận được phản hồi của nguyên đơn nên ngày 18/01/2022, bị đơn gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng (các thông báo đều được bị đơn

gửi qua đường bưu điện cho nguyên đơn theo địa chỉ đã đăng ký tại Điều 16 của hợp đồng về thông báo. Công ty vẫn bảo lưu quyền sở hữu căn hộ theo điểm c, khoản 1 Điều 5 của hợp đồng.

Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với 6 đợt, đợt 3 là nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng thời điểm này bị đơn chưa có đủ nhân sự để thực hiện việc thu phạt. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Buộc anh Nguyễn Trần Minh Kh phải thanh toán cho Công ty C số tiền 36.543.800 đồng là tiền lãi do chậm thanh toán của các đợt 3 (trễ 12 ngày số tiền phạt là 919.350 đồng), đợt 4 (09 ngày, số tiền phạt là 344.760 đồng), đợt 5 (trễ 194 ngày, số tiền phạt là 7.431.410 đồng), đợt 6, 7 (thiếu số tiền 17.697.120 đồng), đợt 8 (53 ngày, số tiền phạt là 10.151.160 đồng) theo hợp đồng số 001/2019/HĐNT-CH ký ngày 24/7/2019.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:* Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc phạt chậm bàn giao căn hộ và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu lãi phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, Tòa án nhận định:

[1] Nguyên đơn cho rằng trước khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 001/2019/HĐNT-CH ngày 24/7/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký 01 hợp đồng mua bán căn hộ khác (không rõ số và ngày ký kết hợp đồng). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có ý kiến và không cung cấp cho Tòa án Hợp đồng mua bán căn hộ nào ngoài hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2019/HĐNT-CH ngày 24/7/2019. Mặt khác, tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận đã thanh lý hợp đồng ký kết trước ngày 24/7/2019 với bị đơn. Vì vậy, Tòa án chỉ xem xét quyền và nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 001/2019/HĐNT-CH ngày 24/7/2019.

[2] Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 001/2019/HĐNT-CH ngày 24/7/2019 mua căn hộ số A.02-02 Tầng 2, Tòa nhà Block A thuộc nhà chung cư cao tầng Metro Tower tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương được ký kết giữa nguyên đơn với người đại diện hợp pháp của bị đơn nên là hợp đồng hợp pháp, hai bên phải tôn trọng thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán,

việc này đều được nguyên đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận. Sự thừa nhận của đương sự là tình tiết chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về điều kiện để bàn giao căn hộ chung cư: Bị đơn cung cấp cho Tòa án Văn bản số 31/CPN-QLXD/HT ngày 17/01/2022 về Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng của Bộ xây dựng, Văn bản số 01/NT-PC07-CTPC ngày 04/01/2022 về phòng cháy chữa cháy của công an tỉnh Bình Dương và Văn bản số 2628/UBND – ĐT ngày 01/11/2019 của UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) về việc đấu nối đường giao thông thoát nước dự án chung cư cao tầng Metro Tower, phường Đông Hòa. Đối chiếu với quy định tại Điều 13 Luật kinh doanh bất động sản Điều 123 của Luật Xây dựng, Điều 32 của Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 và Luật phòng cháy chữa cháy thì tại thời điểm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn, bị đơn đã có đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu tiền lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ của nguyên đơn thấy rằng: Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 của hợp đồng “*Nếu Bên B đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 180 ngày, kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà bên A vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên B thì bên A phải thanh toán cho bên B khoản tiền phạt tính trên tổng số tiền mà bên B đã thanh toán cho Bên A và được tính từ ngày bàn giao dự kiến cho đến ngày Bên A bàn giao căn hộ thực tế cho Bên B với lãi suất phạt là 0,05%/ngày, trừ trường hợp do lỗi của Bên B*”. Như vậy, điều kiện để bên mua yêu cầu phạt bên bán khi chậm bàn giao căn hộ phải thỏa mãn hai điều kiện “bên mua phải thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng” và “phải thanh toán đầy đủ để mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng” (thanh toán đủ 95 %) theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn thanh toán không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng, đã chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán 08 đợt, cụ thể:

Ngày 20/9/2019, đóng đợt 3 số tiền 153.225.000 đồng (đóng trễ hạn 12 ngày);

Ngày 16/12/2019, đóng đợt 4 là 76.612.500 đồng (trễ hạn 9 ngày);

Ngày 16/9/2020, đóng đợt 5 số tiền 76.612.500 đồng (trễ hạn 194);

Ngày 09/02/2022, đóng đợt 6 số tiền 76.612.500 đồng (trễ hạn 615 ngày);

Ngày 09/02/2022, đóng đợt 7 số tiền 76.612.500 đồng (trễ hạn 525 ngày);

Ngày 16/02/2022 đóng đợt 8 số tiền 383.062.500 đồng (trễ hạn 53 ngày, tính từ thời điểm nguyên đơn nhận thông báo).

Đồng thời, do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bị đơn đã thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Thông báo đơn phương chấm

dứt hợp đồng và thanh lý hợp đồng ngày 18/01/2022. Tuy nhiên, do nguyên vọng và nhu cầu sử dụng căn hộ của nguyên đơn nên bị đơn đồng ý cho nguyên nộp phạt và bàn giao căn hộ cho nguyên đơn sử dụng.

Mặt khác, xét việc giao nhận Thư thông báo số 53 ngày 09/12/2021 về việc bàn giao căn hộ và Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và thanh lý hợp đồng ngày 18/01/2021, thấy rằng: Bị đơn đã gửi cho nguyên đơn các văn bản trên theo địa chỉ 215 H, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng mua bán căn hộ thì địa chỉ nguyên đơn cung cấp là 990, Tân Khai, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh). Đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T cho rằng nguyên đơn không nhận được bất kỳ thông báo nào của bị đơn. Bị đơn cung cấp cho Tòa án chứng cứ chứng minh đã gửi cho nguyên đơn các thông báo trên (liên chuyển phát nhanh của bưu điện). Mặc dù, đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng chưa nhận được thông báo của bị đơn, nhưng tại phiên tòa đã thừa nhận do tình hình dịch bệnh Covid 19 nên nguyên đơn cung cấp cho bị đơn địa chỉ liên hệ mới tại số 215 H, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và vì đây là địa chỉ của bệnh viện nên bảo vệ là người trực tiếp nhận và chuyển cho mẹ của nguyên đơn. Như vậy, có thể khẳng định bị đơn đã giao các Thông báo hợp lệ cho nguyên đơn và nguyên đơn cũng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại và thanh toán lãi chậm bàn giao để nhận bàn giao căn hộ và sử dụng.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu lãi phạt vi phạm là chưa phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 001/2019/HĐNT-CH ngày 24/7/2019.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lãi phạt do chậm thanh toán thấy rằng: Nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán và đã nộp phạt số tiền 25.972.000 đồng (phạt chậm thanh toán đợt 6, và 7). Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán 36.543.800 đồng là tiền lãi do chậm thanh toán của các đợt 3 (trễ 12 ngày số tiền phạt là 919.350 đồng), đợt 4 (09 ngày, số tiền phạt là 344.760 đồng), đợt 5 (trễ 194 ngày, số tiền phạt là 7.431.410 đồng), đợt 6, 7 (thu thiếu số tiền 17.697.120 đồng), đợt 8 (53 ngày, số tiền phạt là 10.151.160 đồng) theo hợp đồng số 001/2019/HĐNT-CH ký ngày 24/7/2019. Việc nguyên đơn chậm thực hiện nghĩa vụ, nguyên đơn đã thừa nhận, tuy nhiên trường hợp nguyên đơn thanh toán đúng hạn thì phía bị đơn cũng không thể bàn giao căn hộ đúng theo tiến độ đã cam kết. Mặc dù, đến thời điểm hai bên bàn giao căn hộ, bị đơn đã đủ điều kiện để bàn giao căn hộ theo mục [2]. Tuy nhiên, tại thời điểm dự kiến tháng 11 năm 2020, bị đơn vẫn chưa đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo quy định của pháp luật. Mặt khác, bị đơn đã đồng ý cho nguyên đơn đóng phạt số tiền 25.972.000 đồng (đợt 6, 7), để đủ điều kiện nhận bàn giao căn hộ và nguyên đơn đã nhận nhà và sử dụng. Vì vậy, không có cơ sở để xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn.

[6] Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

[7] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn và nguyên đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, 217, 218, 219, 227, 228 Điều 273 và Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 117, khoản 3 Điều 351, Điều 418 Bộ luật dân sự.

Điều 22, 58 Luật kinh doanh bất động sản.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Trần Minh Kh với bị đơn Công ty C về việc yêu cầu bị đơn Công ty C phải thanh toán tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ với số tiền 125.491.275 (một trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi một nghìn hai trăm bảy mươi lăm) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty C về việc yêu cầu nguyên đơn anh Nguyễn Trần Minh Kh phải thanh toán số tiền lãi phạt chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 36.543.800 (ba mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm) đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Trần Minh Kh phải chịu 6.274.564 (sáu triệu hai trăm bảy mươi tư nghìn năm trăm sáu mươi tư) đồng, được khấu trừ 3.137.282 (ba triệu một trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm tám mươi hai) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006038 ngày 31 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Anh Nguyễn Trần Minh Kh còn phải nộp 3.137.282 (ba triệu một trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm tám mươi hai) đồng. Công ty C phải chịu 1.827.190 (một triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn một trăm chín mươi) đồng, được khấu trừ 1.563.000 (một triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006428 ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, Công ty C còn phải nộp 264.190 (hai trăm sáu mươi tư nghìn một trăm chín mươi) đồng.

5. Nguyên đơn và bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thắm