

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TỪ SƠN
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 35/2023/DS-ST

Ngày: 30/9/2023

“V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TỪ SƠN, TỈNH BẮC NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Phương.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Đàm Công Lưu và ông Đỗ Đức Hùng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Anh Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 124/2023/TLST-DS ngày 20/7/2023 về việc “*Kiện đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị DTĐ, sinh năm 1995; Đề nghị xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn LT, xã DL, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh

Bị đơn: Công ty BK.

Địa chỉ: Khu công nghiệp TS, phường ĐN, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến N - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Viết H, sinh năm 1982; Đề nghị xét xử vắng mặt;

Địa chỉ liên hệ: P.A828, tầng 8 tòa A tòa nhà Bắc Kỳ Smart Life, Ấp Đồn, xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh. (Theo giấy ủy quyền ngày 16 tháng 09 năm 2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, phía nguyên đơn chị DTĐ trình bày::

Ngày 06/10/2021 chị DTĐ và Công ty BK (sau đây gọi tắt là Công ty BK) có ký Hợp đồng mua bán số: B604/HĐ thuộc khối nhà B dự án khu nhà ở xã hội kết hợp thương mại dịch vụ tại thôn Ấp đồn, xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh với giá 9.000.000 đồng/mét vuông 01 căn hộ diện tích 30,9m²,

thời hạn giao nhà là quý I năm 2022. Chị Đ đã đóng cho Công ty BK tổng số tiền: 204.403.500 đồng, cụ thể: Đợt 1, ngày 06/10/2021 nộp số tiền: 87.601.500 đồng và đợt 2, ngày 24/11/2021 nộp số tiền: 116.802.000 đồng. Nhưng đến cuối quý I năm 2022 theo đúng hợp đồng mua bán mà bên Công ty BK không bàn giao nhà vì vậy ngày 30/9/2022 chị Đ đã làm đơn thanh lý hợp đồng và yêu cầu công ty Bắc Kỳ phải hoàn trả số tiền chị Đ đã đóng là: 204.403.500 đồng.

Ngày 05/10/2022 chị Đ nhận được Công văn trả lời số: 0410/B604/CV-BKD ngày 04/10/2022 của công ty BK về việc đồng ý thanh lý Hợp đồng kể từ ngày 05/10/2022. Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký thanh lý là ngày 05/10/2022 công ty BK sẽ hoàn trả chị Đ tổng số tiền đã nộp vào công ty, lãi phát sinh theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 06 tháng của ngân hàng Vietcombank. Sau khi nhận được công văn thanh lý, chị đã làm văn bản không đồng ý với thời hạn trả và lãi suất gửi cho công ty. Ngày 26/10/2022 chị Đan có lên trực tiếp công ty làm việc và công ty đã giao công văn số: 2610-B604/CV-BKD ngày 26/10/2022 việc trả lời đơn yêu cầu thanh lý hợp đồng, chị Đan tiếp tục không đồng ý. Chị Đan đề nghị công ty Bắc Kỳ phải trả ngay số tiền còn thiếu cho chị cũng như lãi 15%/năm. Vì vậy, ngày 06/01/2023 công ty đã trả chị số tiền 80.000.000 đồng và đến ngày 24/03/2023, công ty trả chị Đan số tiền: 40.000.000 đồng. Tổng cộng, công ty Bắc Kỳ đã trả cho chị Đan số tiền là: 120.000.000 đồng. Số tiền còn thiếu theo thỏa thuận thanh lý hợp đồng là 84.403.500 đồng. Chị xác định hợp đồng chỉ có chị ký với Công ty BK, chồng chị là anh Ngô Phú H, sinh năm 1984 không ký kết, không liên quan đến hợp đồng này. Toàn bộ tiền chị đóng vào công ty là của riêng chị và anh H cũng thừa nhận.

Chị Đan đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh buộc Công ty BK phải trả chị Đ tiền gốc còn nợ là: 84.403.500 đồng; tiền lãi tính 15%/năm (do chị vay lãi ngoài 20%/năm) tính từ ngày chị đóng tiền vào công ty 06/10/2021.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn là Công ty BK do đại diện ông Nguyễn Viết Hải trình bày:

Công ty BK được UBND tỉnh Bắc Ninh giao làm chủ đầu tư thực hiện dự án: “Khu nhà ở xã hội kết hợp dịch vụ thương mại tại xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh” theo Quyết định số 561/QĐ-UBND do UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành ngày 19/10/2017.

Ngày 06/10/2021 công ty Bắc Kỳ có ký hợp đồng mua bán số B604/HĐ mua bán nhà ở xã hội với chị DTĐ căn hộ B604 diện tích 30,9m² giá 9.000.000đồng/mét vuông, hai bên thỏa thuận dự kiến bàn giao căn hộ quý I/2022. Chị Đan đã nộp cho công ty tổng số tiền 204.403.500 đồng cụ thể: Ngày 06/10/2021 nộp 87.601.500 đồng và ngày 24/11/2021 nộp 116.802.000 đồng. Do tình hình dịch bệnh Covid, giãn cách xã hội, công ty Bắc Kỳ đã chậm bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Ngày 30/9/2022, chị Đan có đơn đề nghị thanh lý hợp đồng vì lý do cá nhân.

Ngày 04/10/2022, Công ty BK đã chấp nhận đơn xin thanh lý của bà Đ và gửi công văn trả lời số 0410/B604/CV-BKD về việc đồng ý thanh lý kể từ ngày

05/10/2022. Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký thanh lý là ngày 04/10/2022 công ty sẽ hoàn trả bà Đ tổng số tiền đã nộp vào công ty, lãi phát sinh theo đúng thỏa thuận của hợp đồng. Ngày 06/01/2023, công ty đã trả bà Đ số tiền 80.000.000 đồng và ngày 24/3/2023, Công ty đã trả bà Đ số tiền 40.000.000 đồng.

Công ty BK xác định còn nợ bà Đan 84.403.500 đồng tiền gốc. Chấp nhận tiền phạt theo điểm e, khoản 1 Điều 10 của hợp đồng, do chậm tiến độ quá 180 ngày, kể từ ngày thỏa thuận bàn giao nhà là 8% và sẽ tính lãi theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng Vietcombank cho đến khi thanh toán xong toàn bộ. Nay do tình hình kinh tế khó khăn, dịch bệnh Covid, Công ty đề nghị tạo điều kiện cho công ty đến ngày 30/12/2023 sẽ thanh toán toàn bộ gốc và lãi phạt, lãi chậm trả cho bà Đan.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt, nguyên đơn là chị Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX buộc Công ty BK phải trả cho chị số tiền gốc là: 84.403.500 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 15%/năm, do chị Đan phải vay ngoài để mua nhà với lãi suất 18%/năm, cụ thể:

Từ 01/9/2022 đến 06/01/2023 là: 5.774.399 đồng;

Từ 07/01/2023 đến 24/3/2023 là: 5.094.378 đồng;

Từ 25/3/2023 đến 28/9/2023 là: 9.341.430 đồng;

Tổng cộng số tiền lãi yêu cầu là: 20.210.207 đồng.

Tiền bồi thường thiệt hại do phải nghỉ việc để giải quyết tranh chấp và thiệt hại tinh thần sức khỏe bằng 15% giá trị đã đóng là: $15\% \times 204.403.500 \text{ đồng} = 30.660.525 \text{ đồng}$ + Tiền phạt: 1. Phạt giao chậm 90 ngày $\times 5\% = 10.220.175 \text{ đồng}$; 2. Phạt giao chậm 180 ngày $\times 8\% = 16.352.280 \text{ đồng}$.

Tổng cộng số tiền chị Đan yêu cầu công ty Bắc Kỳ phải trả là: 165.832.564 đồng.

Bị đơn là phía công ty BK vắng mặt tại phiên tòa nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 85 của Bộ luật tố tụng dân sự: Viết bản tự khai, cung cấp tài liệu chứng cứ, thực hiện theo giấy triệu tập của Tòa án, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

- Trên cơ sở tài liệu có trong hồ sơ và tranh luận, đối đáp của các đương sự tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ các Điều 422, 430, 357, Điều 468 - Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 13, 16, 16, 18, 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 118, 123, 125 Luật nhà ở năm 2014.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị DTĐ buộc Công ty BK phải trả chị Đơn số tiền gốc, lãi 10%/năm đối với số tiền nộp vào công ty tính từ thời điểm thanh lý hợp đồng và tiền phạt vi phạm.

Buộc Công ty BK phải trả cho chị Đ tổng số tiền cả gốc, lãi, phạt vi phạm tính đến ngày 30/9/2023 là 113.070.000 đồng (Một trăm mười ba triệu, không trăm bảy mươi nghìn đồng). Trong đó, tiền gốc là: 84.403.500 đồng, tiền lãi là: 12.314.413 đồng và tiền phạt là: 16.352.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện ngày 30/6/2023 chị DTĐ đề nghị Tòa án yêu cầu Công ty Bắc Kỳ trả tiền đã góp vốn mua nhà ở xã hội còn thiếu là 84.403.500 đồng và tiền lãi là 76.656.811 đồng. Khi thụ lý hồ sơ vụ án quan hệ pháp luật xác định là “Tranh chấp kiện đòi tài sản” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án và các lời khai của các đương sự cũng như các tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình. Quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết.

Công ty Cổ phần phát triển đô thị BK có trụ sở tại Khu công nghiệp Tiên Sơn thuộc phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 29 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung.

2.1. Xét Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số B604/HĐ

Hợp đồng được ký giữa bên bán là Công ty BK và bên mua là bà DTĐ theo ngày tháng trong hợp đồng là không ghi rõ mà chỉ ghi năm 2021. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của các bên thì xác định ngày Hợp đồng được ký kết là ngày 06/10/2021. Về chủ thể bên bán là công ty Cổ phần phát triển đô thị Bắc Kỳ với người đại diện là Phó tổng giám đốc- ông Nguyễn Viết Hải (theo Giấy ủy quyền

số: 1204/2021/UQ-BKD ngày 12/4/2021 ký với bà DTĐ. Do đó xác định chủ thể giao kết hợp đồng của công ty là người có thẩm quyền ký. Khi ký kết hợp đồng các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết và không ai bị ép buộc. Nội dung của Hợp đồng là Mua bán căn hộ nhà ở xã hội số B604 thuộc Khu nhà ở xã hội kết hợp dịch vụ thương mại tại xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh là đối tượng được giao dịch nên là giao dịch hợp pháp. Từ đó xác định Hợp đồng được ký giữa các bên là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Yêu cầu về việc đòi lại số tiền gốc mua nhà ở xã hội,

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ Hợp đồng mua bán số: B604/HĐ thuộc khối nhà B dự án khu nhà ở xã hội kết hợp thương mại dịch vụ tại thôn Ấp đồn, xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh được ký giữa chị Đan và Công ty Bắc Kỳ, các bên thỏa thuận chị Đan có nghĩa vụ thanh toán thành 05 đợt. Chị Đan đã thanh toán đúng đủ 03 đợt với số tiền là: 204.403.500 đồng. Tuy nhiên, do Công ty Bắc Kỳ chậm bàn giao nhà nên ngày 30/9/2022 chị Đan có đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Công ty Bắc Kỳ có ban hành 02 Công văn đồng ý thanh lý hợp đồng và đã thực hiện việc hoàn trả cho chị Đan tổng số tiền là 120.000.000 đồng. Còn lại số tiền 84.403.500 đồng, công ty Bắc Kỳ đề nghị tạo điều kiện đến ngày 30/12/2023 sẽ trả hết cho chị Đan. Chị Đan không đồng ý với đề nghị này mà yêu cầu công ty phải thực hiện việc trả ngay cho chị. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của chị Đan đối với số tiền gốc công ty Bắc Kỳ còn nợ chị là có căn cứ nên được chấp nhận. Buộc công ty Bắc Kỳ phải trả cho chị Đan số tiền gốc là: 84.403.500 đồng.

- Yêu cầu về lãi suất, phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại.

Trong đơn khởi kiện chị Đan yêu cầu tiền lãi là: 76.656.811 tiền lãi (căn cứ Điều 10 vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại). Tại bản tự khai ngày 02/8/2023 chị Đan đề nghị tiền phạt theo hợp đồng. Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/8/2023 chị Đan yêu cầu tiền lãi 15%/năm.

Tại Công văn số 0410-B604CV-BKD ngày 04/10/2022 Công ty Bắc Kỳ đồng ý trả tiền gốc kèm theo tiền phạt theo mục 1 Điều 10 Hợp đồng B604/HĐ. Thêm tiền lãi lấy theo lãi suất gửi kỳ hạn 06 tháng của ngân hàng Vietcombank. Như vậy, các bên đang tranh chấp về tiền lãi, lãi phạt và bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử nhận thấy;

+Phạt hợp đồng.

Nguyên đơn đề nghị Công ty chịu phạt theo Hợp đồng và Công ty cũng đồng ý mức phạt là 8% là phù hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 10 Hợp đồng mua bán số: B604/HĐ. Hội đồng xét xử buộc Công ty Bắc Kỳ chịu phạt vi phạm tương đương 8% tổng số tiền chị Đan đã thanh toán cho Công ty 204.403.500 đồng, số tiền phạt là: 16.352.000 đồng. Đối với đề nghị của nguyên đơn yêu cầu phạt theo hợp đồng với mức phạt là 5%/90 ngày, số tiền phạt là 10.220.175 đồng nhưng phía nguyên đơn không đưa ra được các tài liệu, chứng

cứ để chứng minh về thiệt hại của mình và phía Công ty không chấp nhận. Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 10 Hợp đồng mua bán số: B604/HĐ đã được ký kết giữa nguyên đơn và Công ty. Hội đồng xét xử xét thấy, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty phải trả số tiền phạt 90 ngày tương ứng với số tiền là 10.220.175 đồng.

+ Bồi thường thiệt hại

Trong đơn khởi kiện chị Đan yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng không nêu cụ thể. Theo đơn đề nghị ngày 28/9/2023 chị Đan yêu cầu số tiền bồi thường thiệt hại do phải nghỉ việc để giải quyết tranh chấp và thiệt hại tinh thần sức khỏe bằng 15% giá trị đã đóng là: $15\% \times 204.403.500 \text{ đồng} = 34.646.393 \text{ đồng}$.

Tuy nhiên, chị Đ không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc yêu cầu bồi thường thiệt hại để chứng minh việc Công ty cổ phần phát triển đô thị Bắc Kỳ gây thiệt hại cho chị. Ngoài ra, Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/8/2022 nguyên đơn thừa nhận ngày 30/9/2022 có làm đơn thanh lý hợp đồng. Công ty Bắc Kỳ có ban hành Công văn số 2610-B604/CV- BKD căn cứ đơn thanh lý hợp đồng ngày 05/10/2022 của chị Đan và Công văn số 0410-B604/CV-BKD căn cứ đơn thanh lý hợp đồng ngày 30/9/2022. Bản tự khai ngày 21/8/2023 chị Đan khai không đồng ý thanh lý nhưng không có tài liệu chứng minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 14 xác định “Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng bằng văn bản” vì vậy không xem xét có căn cứ bồi thường thiệt hại theo khoản 2 Điều 10 Hợp đồng mua bán số: B604/HĐ.

+ Về lãi suất.

Chị Đ yêu cầu công ty Bắc Kỳ phải chịu mức lãi suất là: 15%/năm (1,25%/tháng) tính từ ngày 06/10/2021 vì chị Đ vay ngoài là 18%/năm. Tại đơn đề nghị ngày 28/9/2023, chị Đan đưa ra yêu cầu tính lãi suất cụ thể như sau:

Từ 01/9/2022 đến 06/01/2023 là: 5.774.399 đồng;

Từ 07/01/2023 đến 24/3/2023 là: 5.094.378 đồng;

Từ 25/3/2023 đến 28/9/2023 là: 9.341.430 đồng;

Tổng cộng số tiền lãi yêu cầu là: 20.210.207 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ theo Hợp đồng đã ký kết giữa các bên thì không có điều khoản thỏa thuận vấn đề lãi suất. Tuy nhiên, tại Công văn số 0410-B604/CV0BKD ngày 04/10/2022 Công ty BK đồng ý chi trả tiền lãi mức lãi suất tiền gửi kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng Vietcombank, còn chị Đ yêu cầu tính lãi suất là 15%/năm. Như vậy, mặc dù trước đó các bên không thỏa thuận về lãi suất trong Hợp đồng nhưng sau khi chị Đ có yêu cầu thanh lý hợp đồng thì các bên có sự thỏa thuận về lãi suất và đến nay các bên đang có tranh chấp về lãi suất. HĐXX xét thấy, cần căn cứ theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, áp dụng mức lãi suất 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng).

Về thời điểm tính lãi suất: Ngày 04/10/2022 Công ty BK đồng ý chấm dứt hợp đồng và đồng ý tính lãi từ ngày 05/10/2022 nên đây là thời điểm làm căn cứ buộc Công ty BK phải trả chịu lãi suất cho đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2023;

Lãi suất cụ thể như sau:

Từ 05/10/2022 đến 05/01/2023: $204.403.500 \text{ đồng} \times 92 \text{ ngày} \times 0,0278\% = 5.227.823 \text{ đồng}$;

Từ 06/01/2023 đến 23/3/2023: $124.403.500 \text{ đồng} \times 76 \text{ ngày} \times 0,0278\% = 2.628.397 \text{ đồng}$;

Từ 24/03/2023 đến 30/9/2023: $84.403.500 \text{ đồng} \times 190 \text{ ngày} \times 0,0278\% = 4.458.192 \text{ đồng}$. Tổng cộng tiền lãi là: 12.314.413 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị DTĐ về việc đòi tiền gốc, tiền phạt và một phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất. Cụ thể: Công ty Bắc Kỳ có trách nhiệm trả chị Đan số tiền: 84.403.500 đồng + 16.352.000 đồng + 12.314.413 đồng = 113.069.913 đồng (làm tròn là: 113.070.000 đồng).

[4] Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu lãi suất không được chấp nhận là: 20.210.207 đồng - 12.314.413 đồng = 7.895.794 đồng, phần yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là: 34.646.393 đồng và tiền phạt 90 ngày không được chấp nhận là 10.220.175 đồng. Tổng cộng án phí chị Đan phải chịu là: $(7.895.794\text{đ} + 34.646.393\text{đ} + 10.220.175\text{đ}) \times 5\% = 2.638.000 \text{ đồng}$.

Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho chị Đan là: 113.070.000 đồng $\times 5\% = 5.653.500 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 422, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 186, Điều 227 Điều 235, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị DTĐ về việc đòi tiền gốc, tiền phạt và một phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất.

Buộc Công ty BK phải trả chị DTĐ số tiền: 113.070.000 đồng (Một trăm mười ba triệu, không trăm bảy mươi nghìn đồng). Trong đó, tiền gốc là: 84.403.500 đồng, tiền lãi là: 12.314.413 đồng và tiền phạt là: 16.352.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của chị DTĐ đối với yêu cầu lãi suất là: 20.210.207 đồng - 12.314.413 đồng = 7.895.794 đồng, phần yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là: 34.646.393 đồng và tiền phạt 90 ngày không được chấp nhận là 10.220.175 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người thi hành án không tự nguyện thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; Nếu không có thỏa thuận thì được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

Chị DTĐ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 2.638.000 đồng. Xác nhận chị Đ đã nộp tạm ứng án phí là: 4.000.000 đồng theo biên lai thu số: AA/2022/0000561 ngày 14/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Hoàn trả chị DTĐ số tiền: 1.362.000 đồng.

Công ty cổ phần phát triển đô thị Bắc Kỳ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 5.653.500 đồng.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án./.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND thành phố Từ Sơn;
- Chi cục THADS thành phố Từ Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP;

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

Nguyễn Xuân Phương