

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BA ĐÌNH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 23/2022/DS-ST

Ngày: 24/02/2022

V/v : *Yêu cầu bồi thường thiệt hại
do vi phạm hợp đồng*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Quỳnh Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Đỗ Thị Sỹ Long**

2. Ông **Tạ Duy Hùng**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hoàng Nam Hải** - Thư ký Tòa án nhân dân Quận Ba Đình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Ba Đình tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Mai Phương** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2022 tại Tòa án nhân dân Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 128/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2021 về việc “*Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2022/QĐXXST-DS ngày 25/01/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2022/QĐST – DS ngày 08/02/2021, giữa:

*** Nguyên đơn:** Ông **Đặng Văn Huân** – Sinh năm: 1977

HKTT: Số 127 G, đường Thụy Khuê, phường Thụy Khuê, Tây Hồ, Hà Nội.

Nơi ở hiện nay: Căn hộ 3003G2, Chung cư Sunshine Garden, đường Dương Văn Bé, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trịnh Đức Tiến** – Sinh năm 1962

Địa chỉ liên hệ: 23 Hồ Đắc Di, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Hà Nội.

Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Phạm Viết Luân** – Luật sư văn phòng Luật sư Phúc Thọ

Có mặt

*** Bị đơn:** Công ty cổ phần Sao Ánh Dương

Trụ sở: Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 Đội Nhân, Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội.

Địa chỉ văn phòng giao dịch: Tầng 2 Tòa nhà Sunshine Tower, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Trường – Chức vụ: Tổng giám đốc
Đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Yến – Chức vụ: Chuyên viên pháp chế
Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 07 tháng 03 năm 2021, ông Đặng Văn Huân nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận Ba Đình về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng” đối với bị đơn là Công ty cổ phần Sao Ánh Dương, có trụ sở tại: Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 Đội Nhân, Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội. Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, ông Đặng Văn Huân trình bày:

Ngày 06 tháng 04 năm 2019, ông Huân đã ký kết hợp đồng số G23003/2019/Garden/HĐMBCH với công ty cổ phần Sao Ánh Dương (chủ đầu tư) để mua căn hộ số 03, Tầng 30, Tòa H2 với giá $93,51\text{m}^2 \times 32.952.000 \text{ VNĐ/m}^2 = 3.081.341.520 \text{ VNĐ}$ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì 2% phần sở hữu chung nhà chung cư và nội thất như mô tả tại phụ lục 2 của hợp đồng, giá trị quyền sử dụng đất) của Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại địa chỉ Ô quy hoạch I1-HH1 phường Mai Động, phường Vĩnh Tuy, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Thời hạn giao nhà theo hợp đồng dự kiến là tháng 06 năm 2019 (Điều 8 HĐ), việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của ngày bàn giao dự kiến theo quy định trên. Bên bán phải có văn bản thông báo cho bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ ít nhất 10 ngày làm việc, bên bán phải gửi văn bản thông báo cho bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

Tại điểm 12.2 Điều 12 của Hợp đồng số G23003/2019/Garden/HĐMBCH ngày 6/4/2019 có quy định nếu bên bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn dự kiến bàn giao thì phải thanh toán khoản tiền phạt vi phạm lãi suất là 0,05%/ ngày trên tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán.

Quá trình thực hiện theo hợp đồng ông Huân đã thanh toán cho công ty 01 đợt với tổng số tiền là: **2.943.339.329 (Hai tỷ, chín trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm ba mươi chín ngàn, ba trăm hai mươi chín đồng)** theo giấy xác nhận của công ty CP Sao Ánh Dương ngày 6/4/2019; Đợt cuối cùng khi nào có thông báo nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì ông Huân phải thanh toán cho công ty 5 % giá trị hợp đồng. Theo hợp đồng, ông Huân đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình bên mua nhà là đã thanh toán 95% giá trị hợp đồng tiền đúng hạn theo thông báo của công ty, không vi phạm thời hạn nộp tiền.

Ngày 18/04/2020 Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (bên Bán) mới lập biên bản chính thức bàn giao căn hộ số G23003 và ông Huân đã nhận căn hộ nêu trên. Như vậy thời gian bên Bán bàn giao căn hộ cho bên Mua chậm so với ngày cuối cùng ngày bàn giao dự kiến theo hợp đồng (30/06/2019) là 198 ngày. Trong suốt

thời gian ký Hợp đồng mua căn hộ (ngày 06/04/2019) cho đến ngày nhận bàn giao (ngày 18/04/2020), Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương không hề gửi thông báo hay bất cứ văn bản nào về thỏa thuận mới, mặc dù ông Huân đã gửi email nhưng không nhận được hồi âm nào của công ty.

Sau khi nhận bàn giao nhà, ông Huân đã nhiều lần làm việc, thông báo bằng email, tin nhắn (và cụ thể làm việc trực tiếp ngày 15/1/2021) yêu cầu chủ đầu tư là công ty cổ phần Sao Ánh Dương giải quyết thực hiện theo đúng cam kết trong hợp đồng là bồi thường cho ông Huân số tiền phạt vi phạm do bàn giao chậm nhà theo dự kiến trong hợp đồng (198 ngày) nhưng đều nhận sự thiếu thiện chí của công ty không muốn thanh toán số tiền phạt vi phạm lãi suất theo đúng cam kết trên của hợp đồng.

Như vậy bên Bán là công ty cổ phần Sao Ánh Dương đã vi phạm điều 8 và điểm 12.2 Điều 12 của Hợp đồng là bàn giao nhà cho ông Huân chậm 198 ngày do đó phải thanh toán khoản tiền phạt vi phạm lãi suất là 0,05%/ ngày trên tổng số tiền mà ông Huân đã nộp theo đúng quy định của hợp đồng và đúng theo điều 418, của BLDS 2015 là phải trả lãi suất chậm trả theo điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Buộc Công Ty cổ phần Sao Ánh Dương phải có trách nhiệm thanh toán bồi thường cho ông Huân số tiền phạt vi phạm theo hợp đồng tạm tính từ 01/10/2019 đến ngày 18/04/2020 là: 291.390.000 (*Hai trăm chín một triệu, ba trăm chín mươi nghìn*) đồng.

- Buộc Công Ty cổ phần Sao Ánh Dương phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi suất chậm trả 10%/ năm trên tổng số tiền 291.390.000 đồng từ khi ông Huân có yêu cầu thanh toán kể từ ngày 18/06/2020 cho đến khi nào thanh toán xong số tiền nêu trên.

*** Bị đơn trình bày:**

1. Về quá trình giao dịch các bên:

- Ngày 06/04/2019, ông Đặng Văn Huân (“Khách hàng”) và Công ty CP Sao Ánh Dương (“CĐT”) ký hợp đồng mua bán số G23003/Garden/HĐMBCH (“HĐMB”)

- Lịch sử thanh toán của khách hàng:

- Ngày 31/03/2019, khách hàng đặt cọc: 50.000.000 (*Năm mươi triệu*) đồng.
- Ngày 01/04/2019, khách hàng đặt cọc: 50.000.000 (*Năm mươi triệu*) đồng.
- Ngày 06/04/2019, khách hàng thanh toán: 2.677.736.700 (*Hai tỷ sáu trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm*) đồng.

Tổng tiền đã thanh toán: 2.943.339.329 (*Hai tỷ chín trăm bốn mươi ba triệu ba trăm ba mươi chín nghìn ba trăm hai mươi chín*) đồng, đạt 95,52% tổng giá trị căn hộ. Khách hàng được Công ty CP Sao Ánh Dương chiết khấu 165.602.629 (*Một trăm sáu mươi lăm triệu sáu trăm linh hai nghìn sáu trăm hai mươi chín*) đồng.

- Ngày 11/10/2021, CĐT gửi thông báo đề nghị khách hàng nộp hồ sơ và chi phí để làm Giấy chứng nhận, hạn nộp là đến 18/11/2021, Ngày 29/10/2021 khách hàng nộp hồ sơ, đồng thời thanh toán: 16.220.703 (*Mười sáu triệu hai trăm hai*

mười nghìn bảy trăm linh ba) đồng.

- Số tiền còn lại phải thanh toán khi có thông báo nhận Giấy chứng nhận là: 138.002.191 (Một trăm ba mươi tám triệu không trăm linh hai nghìn một trăm chín mươi một) đồng.

Khách hàng tuân thủ nội dung thanh toán đồng thời không vi phạm nghĩa vụ nào trong hợp đồng mua bán đã ký.

- Về bàn giao căn hộ:

- Ngày bàn giao quy định trong HĐMB (điểm b, khoản 4.2 Điều 4): tháng 06/20149

- Ngày bàn giao thực tế: 18/04/2020

- Căn cứ khoản 2 Điều 8 HĐMB: “Thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến Tháng 06/2019, việc bàn giao căn hộ có thể sớm hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng Ngày bàn Giao Dự Kiến”. Đối chiếu ngày thực tế bàn giao là 18/04/2020, CĐT đã bàn giao chậm 198 ngày.

- Căn cứ điểm a khoản 12.2 Điều 12 quy định: “Nếu bên mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại hợp đồng này và phụ lục đính kèm hoặc đã khắc phục vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại điều 8 của HĐ(6/2019) mà bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên Mua thì bên bán phải thanh toán khoản tiền phạt vi phạm lãi suất là 0,05%/ ngày trên tổng số tiền mà bên Mua đã thanh toán cho bên Bán và được tính từ ngày kết thúc thời hạn 90 (chín mươi) ngày nêu trên đến ngày bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho bên Mua”

Căn cứ vào các nội dung trên CĐT đã vi phạm quy định chậm bàn giao căn hộ cho Nguyên đơn.

2. Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm trả 10%/năm/số tiền vi phạm:

- Đối chiếu với các quy định của HĐMB bị đơn không đồng ý với nội dung này bởi vì không có điều khoản nào quy định khi Công ty CP Sao Ánh Dương chậm bàn giao phải thanh toán tiền lãi chậm trả cho khách hàng mà chỉ phải thanh toán tiền phạt chậm bàn giao như đã nêu tại Mục A.

3. Phương án đề xuất của bị đơn:

- Trên tinh thần cầu thị, hài hòa quyền và lợi ích của khách hàng và Công ty, đồng thời từ cuối năm 2019 cho đến nay tình hình dịch bệnh kéo dài ảnh hưởng không nhỏ đến tiến độ thực hiện các dự án cũng như vấn đề tài chính của Công ty, vì vậy Công ty CP Sao Ánh Dương đề xuất thanh toán 65% tổng số tiền phạt chậm bàn giao cho nguyên đơn là: 189.403.886 (Một trăm tám mươi chín triệu bốn trăm linh ba nghìn tám trăm tám mươi sáu) đồng trừ vào nghĩa vụ thanh toán lần cuối của khách hàng (138.002.191 đồng). Số tiền còn lại Công ty thanh toán cho nguyên đơn trong vòng 15 ngày kể từ ngày có biên bản thỏa thuận hoặc biên bản hòa giải thành được ký bởi hai bên.

Tại phiên toà

***Nguyên đơn:** Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án:

- Buộc Công Ty cổ phần Sao Ánh Dương phải có trách nhiệm thanh toán bồi thường cho nguyên đơn số tiền phạt vi phạm theo hợp đồng do chậm bàn giao nhà tính từ 01/10/2019 đến ngày 18/04/2020 là: 291.390.000 (*Hai trăm chín một triệu, ba trăm chín mươi nghìn*) đồng.

- Buộc Công Ty cổ phần Sao Ánh Dương phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi suất chậm trả 10%/ năm trên tổng số tiền 291.390.000 đồng từ khi ông Huấn có yêu cầu thanh toán kể từ ngày 18/06/2020 cho đến khi xét xử sơ thẩm là 33.995.500 (*Ba mươi ba triệu chín trăm chín mươi lăm ngàn năm trăm*) đồng.

*** Bị đơn:** Công ty CP Sao Ánh Dương có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử theo thủ tục chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình phát biểu ý kiến:

Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật trong quá trình xét xử vụ án.

Thư ký tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong việc tổng đạt, niêm yết các văn bản của Tòa án, trong quá trình xét xử vụ án.

Nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Đề nghị Tòa án:

- 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*
- 2. Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 291.390.000 (*Hai trăm chín một triệu, ba trăm chín mươi nghìn*) đồng tương đương với 198 ngày chậm bàn giao nhà theo thỏa thuận tại Hợp đồng,*
- 3. Không chấp nhận yêu cầu phạt lãi số tiền 33.995.500 (*Ba mươi ba triệu chín trăm chín mươi lăm ngàn năm trăm*) đồng của nguyên đơn*
- 4. Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.*
- 5. Các bên được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Công ty cổ phần Sao Ánh Dương, có trụ sở tại: Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 Đội Nhân, Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội. Vì vậy TAND Quận Ba Đình thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn Huấn đối với Công ty cổ phần Sao Ánh Dương về **“Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng”** là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, là đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo lãnh thổ và loại việc.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Ngày 06 tháng 04 năm 2019, ông Huấn đã ký kết hợp đồng số G23003/2019/Garden/HĐMBCH với công ty cổ phần Sao Ánh Dương để mua căn hộ số 03, Tầng 30, Tòa H2. Thời hạn giao nhà theo hợp đồng dự kiến là tháng 06 năm 2019 (và không chậm quá 90 ngày kể từ ngày dự kiến), các bên có thỏa thuận về việc phạt nếu chậm bàn giao nhà. Đến ngày 18/04/2020 Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương mới lập biên bản chính thức bàn giao căn hộ số G23003 và ông Huấn đã nhận căn hộ nêu trên. Như vậy thời gian bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua chậm so với ngày cuối cùng ngày bàn giao dự kiến theo hợp đồng (tính đến ngày cuối cùng của tháng 6 là ngày 30/06/2019) là 198 ngày.

Do đó xác định quan hệ pháp luật là ***“Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng”*** được quy định tại Điều 422 – Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Đối với yêu cầu buộc Công ty cổ phần Sao Ánh Dương phải thanh toán bồi thường cho nguyên đơn số tiền phạt vi phạm theo hợp đồng do chậm bàn giao nhà tính từ 01/10/2019 đến ngày 18/04/2020 là: 291.390.000 (Hai trăm chín một triệu, ba trăm chín mươi nghìn) đồng.

Ngày 06 tháng 04 năm 2019, ông Đặng Văn Huấn đã ký kết hợp đồng số G23003/2019/Garden/HĐMBCH với công ty cổ phần Sao Ánh Dương để mua căn hộ số 03, Tầng 30, Tòa H2 tại Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại địa chỉ Ô quy hoạch I1-HH1 phường Mai Động, phường Vĩnh Tuy, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Tại điều 8 của Hợp đồng, các bên thỏa thuận thời hạn giao nhà (dự kiến) là tháng 06 năm 2019 và không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của ngày bàn giao dự kiến theo quy định trên.

Tại điểm 12.2 Điều 12 của Hợp đồng số G23003/2019/Garden/HĐMBCH ngày 6/4/2019 có quy định nếu bên bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn dự kiến bàn giao thì phải thanh toán khoản tiền phạt vi phạm lãi suất là 0,05%/ ngày trên tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Huấn đã thanh toán cho công ty tổng số tiền là: **2.943.339.329 (Hai tỷ, chín trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm ba mươi chín ngàn, ba trăm hai mươi chín đồng)**

Ngày 18/04/2020 Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương mới lập biên bản chính thức bàn giao căn hộ số G23003 cho ông Huấn nhận. Như vậy thời gian bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua chậm so với ngày cuối cùng ngày bàn giao dự kiến theo hợp đồng (30/06/2019) là 198 ngày.

Xét, quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận ông Đặng Văn Huấn đã thanh toán cho công ty cổ phần Sao Ánh Dương tổng số tiền mua căn hộ là: **2.943.339.329 (Hai tỷ, chín trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm ba mươi chín ngàn, ba trăm hai mươi chín đồng)** và không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào của bên mua.

Công ty cổ phần Sao Ánh Dương cũng thừa nhận đã chậm bàn giao căn hộ cho ông Huấn là 198 ngày và các bên có thỏa thuận “*khoản tiền phạt vi phạm lãi suất là 0,05%/ ngày trên tổng số tiền mà bên Mua đã thanh toán cho bên Bán và được tính từ ngày kết thúc thời hạn 90 (chín mươi) ngày nêu trên đến ngày bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho bên Mua*”

Như vậy công ty cổ phần Sao Ánh Dương có nghĩa vụ thanh toán tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ đối với ông Huấn là : 2.943.339.329 đồng x 198 ngày x 0,05% = 291.390.593 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huấn yêu cầu công ty cổ phần Sao Ánh Dương phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 291.390.000 (*Hai trăm chín một triệu, ba trăm chín mươi nghìn*) đồng.

[3.2] Đối với yêu cầu buộc Công ty cổ phần Sao Ánh Dương thanh toán tiền lãi suất chậm trả là 33.995.500 (Ba mươi ba triệu chín trăm chín mươi lăm ngàn năm trăm) đồng:

Theo điểm a khoản 12.2 Điều 12 – Hợp đồng số G23003/2019/Garden/HĐMBCH ngày 6/4/2019 thì : “*Nếu bên mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại hợp đồng này và phụ lục đính kèm hoặc đã khắc phục vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại điều 8 của HĐ(6/2019) mà bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên Mua thì bên bán phải thanh toán khoản tiền phạt vi phạm lãi suất là 0,05%/ ngày trên tổng số tiền mà bên Mua đã thanh toán cho bên Bán và được tính từ ngày kết thúc thời hạn 90 (chín mươi) ngày nêu trên đến ngày bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho bên Mua*”.

Như vậy, các bên đã thỏa thuận khoản tiền phải thanh toán nếu bên bán chậm bàn giao là “ *khoản tiền phạt vi phạm lãi suất là 0,05%/ngày*” và các bên không có thỏa thuận phạt vi phạm nào khác do đó không có căn cứ để HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán thêm khoản lãi phạt chậm trả là 33.995.500 (Ba mươi ba triệu chín trăm chín mươi lăm ngàn năm trăm) đồng.

Từ những nhận định trên có đủ cơ sở để HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn Huấn

Bác các yêu cầu khác của các đương sự

Công ty cổ phần Sao Ánh Dương phải nộp án phí DSST theo quy định của pháp luật;

Ông Đặng Văn Huấn phải nộp án phí DSST đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Bởi lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng :

- Căn cứ Điều 412, 414, 422 - BLDS 2015,
- Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự
- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH khóa 12 ngày 27/2/2009 về án phí
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và điểm d mục 1.4 – Danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn Huấn.
 2. Buộc công ty cổ phần Sao Ánh Dương có nghĩa vụ thanh toán tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng số G23003/2019/Garden/HĐMBCH ngày 6/4/2019 đối với ông Huấn là 291.390.000 (Hai trăm chín một triệu, ba trăm chín mươi nghìn) đồng.
 3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn Huấn buộc công ty cổ phần Sao Ánh Dương phải thanh toán khoản lãi phạt chậm trả là 24.282.499 (Hai mươi tư triệu hai trăm tám mươi hai ngàn bốn trăm chín chín) đồng.
 4. Về án phí :
 - Công ty cổ phần Sao Ánh Dương phải nộp 14.569.500 (Mười bốn triệu năm trăm sáu chín ngàn năm trăm) đồng án phí DSST
 - Ông Đặng Văn Huấn phải nộp 1.699.775 (Một triệu sáu trăm chín chín ngàn bảy trăm bảy lăm) đồng án phí DSST, xác nhận ông Huấn đã nộp 7.300.000 (Bảy triệu ba trăm ngàn) đồng tại BL thu tiền số 7520 ngày 09/11/2021 của Chi cục THA Quận Ba Đình, nay chuyển thành án phí.
- Hoàn lại cho ông Huấn 5.600.225 (Năm triệu sáu trăm ngàn hai trăm hai mươi lăm) đồng .

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Án xử công khai sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án,.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Quận Ba Đình;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- THADS Quận Ba Đình;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Quỳnh Chi