

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VĨNH LONG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 80/2025/DS-PT

Ngày: 09 - 4 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng xây dựng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Triệu Hữu

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Mỹ Dung

Ông Nguyễn Văn Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Anh Tuấn- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng xây dựng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/ DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Dương Văn T, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Long: có mặt

Đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Tấn T1, sinh năm 2001; địa chỉ thường trú ấp P, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, là người đại diện theo ủy quyền. (văn bản ủy quyền ngày 01/3/2024): có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Ngọc T2, Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh V.

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH T7

Địa chỉ trụ sở: Số C, đường N, Khóm A, Phường H, Thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Chủ sở hữu: Anh Mai Nhật Đ, sinh năm 1983, địa chỉ thường trú số E, tổ I, ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang: có mặt.

Người đại diện hợp pháp:

1. Anh Phan Văn D, sinh năm 1994; địa chỉ thường trú Số C, đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, chức vụ Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật: vắng mặt

2. Anh Mai Nhật Đ, chủ sở hữu, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người đại diện theo pháp luật (**văn bản ủy quyền ngày 17/3/2025**)

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH T7.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 3 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07 tháng 5 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn anh Nguyễn Tấn T1 trình bày:

Khoảng năm 2021 anh Dương Văn T làm tư vấn giám sát cho Công ty H3 có công trình tại số C, Nguyễn Văn L, khóm A, phường H, Thành phố V. Khi làm việc tại đây thì Công ty TNHH T8 (gọi tắt Công ty) cũng có công trình xây dựng tại địa chỉ này nên anh T mới quen biết anh Mai Nhật Đ là chủ sở hữu công ty và anh Phan Văn D là giám đốc công ty. Khi công trình của Công ty H3 ngưng trệ thì anh Đ mới nói với anh T qua làm cho công trình bên anh Đ vì lúc đó phía anh T có nhân công và dụng cụ xây dựng sẵn tại nơi xây dựng dự án. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau như sau: Anh Tú sẽ qua làm cho Công ty TNHH T8 với công việc giám sát, quản lý công trình về nhân công, vật tư, kiểm tra kỹ thuật cho 07 căn nhà liền kề và 02 dàn móng, theo thỏa thuận giữa anh T và anh Đ thì trong quá trình làm việc anh T khi cần kêu vật tư xây dựng thì anh T sẽ báo người Công ty kêu hay anh T sẽ liên hệ chỗ cung ứng vật tư cho Công ty mang lại và khi có hóa đơn thì Công ty TNHH T8 sẽ chi trả tiền, cũng có khi những vật tư giá trị nhỏ, kêu số lượng ít thì anh T cũng có xuất tiền cá nhân thanh toán và nhận hóa đơn về thanh toán lại với Công ty hay Công ty cũng có cho anh T ứng tiền trước để chi trả. Về tiền công anh Đ hứa sẽ trả là 10 triệu đồng/tháng. Anh Tú làm việc giám sát, quản lý và thực hiện một số công việc theo yêu cầu của anh Đ được 07 tháng (Từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 3 năm 2023). Sự việc này được thể hiện bằng bảng kê chi phí xây dựng dự án Tấn Lộc D (

Bút lục 71) do chị Lê Hương H là nhân viên tổng hợp của Công ty TNHH T8 tổng hợp và giao cho anh T giữ khi kết thúc công trình đối chiếu công nợ. Ngoài ra, khi qua làm việc cho Công ty thì trước đó anh T có mua lại căn lán trại và đường điện của anh Nguyễn Văn T3, anh T3 là giám đốc Công ty H3, vì anh T3 cũng làm xây dựng khi làm công trình tại dự án T Home xong thì căn lán trại và đường điện còn sử dụng được nên phía anh T liên hệ mua lại để sử dụng, khi làm hợp đồng mua bán thì anh T làm hợp đồng với anh Nguyễn Phạm Thanh H1 là người được anh T3 ủy quyền mua bán, khi mua bán thì hiện trạng gồm: Nhà văn phòng ngang 6m dài 20m + nhà vệ sinh, Hệ thống đường điện chiếu sáng dây điện và đèn đường, đồng hồ và các tụ điện trong công trình, dây điện và hộp wifi. Máy in hiệu Ricoh Mp3554, một bàn lớn làm việc + 5 ghế + 2 kệ sắt, chổi bảo vệ + bàn nhựa lớn 2m, 2 máy tính 6 ghế xoay, 6 bàn gỗ chân sắt, xà gồ sắt và ván đã qua sử dụng. Tất cả tài sản trên trị giá 140 triệu đồng. Anh Mai Nhật Đ hỏi mua lại Căn lán trại và nhà văn phòng, nhà vệ sinh, hệ thống đường điện chiếu sáng dây điện và đèn đường, đồng hồ và các tụ điện trong công trình, dây điện và hộp wifi, chổi bảo vệ với giá 140 triệu đồng để phía Công ty anh Đ sử dụng nên anh T đồng ý để lại cho anh Đ, anh Đ hứa sẽ trả tiền khi tính toán công nợ, việc mua bán chỉ nói miệng không có lập hợp đồng và anh đã bàn giao cho anh Đ sử dụng tất cả các tài sản nêu trên nên trong đối chiếu công nợ có ghi tiền mua lán trại Tuân trị giá 140 triệu đồng. Trong quá trình làm quản lý công trình trên thì anh T có tạm ứng để trả lương cho công nhân, mua một số vật tư đã tạm ứng trước là 294.476.000 đồng, theo bảng kê chi phí xây dựng dự án T Dương Văn T thì tính đến ngày 04/4/2023 số tiền Công ty phải trả là 502.476.000 đồng, sau khi khấu trừ thì Công ty TNHH T8 còn nợ anh T tổng cộng là 208.000.000 đồng.

Ngày 18/7/2023 anh Mai Nhật Đ có thỏa thuận với anh T yêu cầu anh T xây dựng 03 căn liên kề (LK2) địa điểm xây dựng là trong dự án Tân Lộc H. Anh Tú và anh Đ thỏa thuận giá cả, cách thức thực hiện và các chi phí khác có liên quan, anh T và anh Đ thống nhất Công ty TNHH T8 giao khoán cho anh T thực hiện giá mỗi căn khi anh T hoàn thiện xong thì anh Đ sẽ trả số tiền 400 triệu đồng/căn, tổng 3 căn trị giá 1.200.000.000 đồng. Nhưng trong quá trình thực hiện xây dựng anh Đ nói để dễ kiểm tra đầu vào của vật tư nên phía Công ty yêu cầu tự lấy vật tư và trực tiếp chuyển tiền chi trả cho phía cung cấp vật tư. Tổng số tiền Công ty TNHH T8 đã chuyển cho bên cung ứng vật tư là

384.264.300 đồng (Theo bảng theo dõi công nợ 3 căn liền kề bút lục 70). Khi thực hiện công trình thì Công ty có cho anh T tạm ứng số tiền 130.000.000 đồng. Sau khi khấu trừ tiền vật tư và tiền ứng trước thì phía công ty anh Đ còn nợ anh T số tiền 685.735.700 đồng. Sau khi, hoàn thành công trình thì anh T nhiều lần yêu cầu anh Đ và Công ty TNHH T8 thanh toán tiền nợ cho anh nhưng phía bị đơn không chi trả nên phát sinh tranh chấp, do sự việc chưa giải quyết xong nên phía anh T vẫn còn để lại một số dụng cụ xây dựng tại công trình và chưa di dời mục đích để anh Đ trả tiền nợ.

Ngày 19/2/2024 anh T, anh Đ và anh Phan Văn D – Giám đốc Công ty TNHH T8 có lập biên bản làm việc có nội dung anh T chốt lại khối lượng tổng giá trị thi công 3 căn liền kề là 1.200.000.000 đồng, chốt khối lượng công nợ sẽ chi trả trước cho anh T số tiền là 1 tỷ đồng (bao gồm căn trừ các khoản tiền vật tư và tiền anh T tạm ứng phần còn lại sẽ trả đủ cho anh T), khi nào bàn giao xong căn LK2-01 cho bà Tạ Thị T4 sẽ thanh toán số tiền 200 triệu đồng còn lại.

Ngày 20/3/2024 anh T, anh Đ và anh Phan Văn D đã tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành và kết luận chấp nhận nghiệm thu hoàn thành công việc xây dựng.

Sau khi nghiệm thu công trình anh T tiến hành làm thủ tục để Công ty TNHH T8 chi trả tiền thì Công ty chưa trả tiền cho anh T nên anh Dương Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH T7 do ông Mai Nhật Đ làm chủ sở hữu thanh toán cho anh Dương Văn T số tiền công làm giám sát, quản lý công trình và các chi phí khác khi xây dựng 7 căn nhà liền kề là 208.000.000đồng và tiền xây dựng 03 căn liền kề còn nợ là 685.735.700đồng. Tổng cộng hai khoảng là 893.735.700đồng.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024 anh Dương Văn T có đơn sửa đổi, bổ sung đơn kiện. Anh Dương Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH T7 do anh Phan Văn D làm người đại diện theo pháp luật và anh Mai Nhật Đ làm chủ sở hữu phải thanh toán cho anh T số tiền nợ giám sát, quản lý xây dựng và các chi phí khác khi xây dựng 7 căn nhà liền kề là 208.000.000đồng. Về tiền nợ xây dựng 03 căn liền kề thì khi phát sinh tranh chấp thì phía anh T và anh Đ có thỏa thuận với nhau chi phí bê mặt ngoài của 03 căn liền kề do phía anh Đ tự bê nên anh T đồng ý trừ tiếp chi phí bê mặt ngoài cho phía bị đơn là 20.000.000 đồng nên về tiền xây dựng 03 căn liền kề còn nợ là 665.735.700đồng. Tổng cộng hai khoảng là 873.735.700đồng. Đồng thời yêu cầu tính lãi chậm trả từ

tháng 4/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm:

- Đối với số tiền 208.000.000 đồng $\times 0,83\% = 1.726.400$ đồng/tháng $\times 14$ tháng = 24.169.600 đồng.

- Đối với số tiền 665.735.700đồng $\times 0,83\% = 5.525.606$ đồng/tháng $\times 03$ tháng (Tháng 3 năm 2024) = 16.575.818 đồng.

Tổng cộng vốn gốc và lãi là 914.481.118 đồng (Trong đó, gốc là 873.735.700đồng và tiền lãi 40.745.418 đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH T8 yêu cầu anh T chấm dứt hành vi chiếm căn lán trại trị giá 54 triệu đồng là không đúng, căn lán trại này phía Công ty đang sử dụng. Đối với việc yêu cầu di dời tài sản cá nhân (vật dụng dụng dùng để xây dựng) ra khỏi 3 căn liền kề thì đúng là anh T còn để vật dụng tại 1 căn của 3 căn liền kề, lý do anh để là vì phía bị đơn không trả tiền nên anh không di dời, khi nào Công ty trả tiền thì anh đồng ý di dời.

** Ý kiến của bị đơn Công ty TNHH T8 trình bày:* Từ khi thụ lý vụ án Tòa án nhân dân Thành phố Vĩnh Long đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn đúng theo quy định pháp luật. Ngày 26/6/2024 bị đơn có bản trình bày ý kiến như sau: Công ty TNHH T8 là chủ sở hữu của Dự án Tấn Lộc H tại phường H, thành phố V. Công ty TNHH T8 có ký hợp đồng xây dựng với Công ty TNHH T9 về việc xây dựng nhà ở dự án và ông Dương Văn T là nhân viên giám sát Dự án Tấn Lộc H. Công ty TNHH T8 và anh Dương Văn T không có ký trực tiếp về việc thực hiện xây dựng một số căn nhà của dự án Tấn Lộc H. (Anh Phan Văn D – Giám đốc Công ty không biết và không có ký việc giao khoán xây dựng này).

Anh Dương Văn T có thực hiện xây dựng đối với 03 căn liền kề 2 của Dự án Tấn Lộc H2, Công ty được biết là có, nhưng đến tháng 11 năm 2023 thì dừng việc thi công, đến tháng 01 năm 2024 thì anh T chiếm giữ 03 căn liền kề và xit sơn lên tường của 03 căn này làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của Dự án. Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của Công ty, ngày 19/3/2024 Công ty có buổi làm việc với anh T, tại buổi làm việc Công ty T10 sẽ thanh toán theo tiến độ phần tiền mà anh T cho rằng, công ty tổng thầu còn nợ anh T và Công ty C yêu cầu anh T trong hạn 30 ngày phải thực hiện di dời dụng cụ xây dựng của anh T ra khỏi Dự án Tấn Lộc H2 và sau khi di dời công ty sẽ thanh toán tiền, anh T bàn giao lại 03 căn liền kề để công ty tiếp tục xây dựng hoàn thiện giao cho khách hàng. Sau khi, Công ty X xong 03 căn liền kề thì anh T tiếp tục chiếm

01 căn và phá vỡ tole đã lợp của 03 căn, người làm công cho anh T tên Dương Văn R nhiều lần có hành vi chửi, đe dọa gây thương tích cho nhân viên Công ty và Công ty đã có trình báo Công an phường H4, từ đó đến nay mọi hoạt động của công ty bị ngưng trệ. Để hạn chế thiệt hại xảy ra Công ty đồng ý hỗ trợ chi phí trên cơ sở chứng từ cụ thể, đồng thời yêu cầu anh T chấm dứt hành vi chiếm giữ tài sản cụ thể là căn số 1 dãy nhà liền kề 2 và di dời dụng cụ xây dựng ra khỏi dự án. Ngày 04/7/2024 anh Phan Văn D là đại diện theo pháp luật Công ty TNHH T8 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án và đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024 và ngày 13 tháng 11 năm 2024 bị đơn Công ty TNHH T8 có đơn yêu cầu phản tố: Công ty TNHH T7 yêu cầu ông Dương Văn T chấm dứt hành vi chiếm giữ trái pháp luật căn lán trại có giá trị 54.000.000đồng và căn nhà số 1 của dãy Liên kề tại dự án khu dân cư T tại địa chỉ đường N, Khóm A, phường H, Thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Yêu cầu ông Dương Văn T di dời vật tư, tài sản cá nhân cụ thể tất cả vật tư công trình bao gồm: Giàn giáo, máy trộn, ván, sắt (Ông T để vật tư tại căn LK2-01 và dùng ván rào lại nên không biết số lượng) ra khỏi dự án khu dân cư T.

** Ý kiến của anh Mai Nhật Đ là chủ sở hữu Công ty TNHH T8 trình bày:* Ngày 04/7/2024 anh Mai Nhật Đ có đơn đề nghị vắng mặt tại Tòa án gửi qua bưu điện có trình bày ý kiến như sau: Anh Mai Nhật Đ là chủ sở hữu Công ty TNHH T8, anh Đ có nhận được Thông báo thụ lý và giấy triệu tập của Tòa án anh Đ có ý kiến: Đồng ý với ý kiến trình bày của Công ty TNHH T8 và không đồng ý với ý kiến các bên còn lại. Trong trường hợp Công ty TNHH T8 phải thực hiện nghĩa vụ tài sản thì anh Đ đồng ý sử dụng vốn góp của chủ sở hữu tại Công ty để thực hiện nghĩa vụ của Công ty. Anh Mai Nhật Đ đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án và đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/ DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Văn T đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn T8.

2. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T8 do anh Phan Văn D là người đại

diện theo pháp luật và anh Mai Nhật Đ là chủ sở hữu phải trả cho anh Dương Văn T số tiền 959.720.400đồng (Chín trăm năm mươi chín triệu bảy trăm hai chục nghìn, bốn trăm đồng). (Trong đó gốc là 873.735.700đồng và tiền lãi 85.984.700 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án làm đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành án xong, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo Khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận đề nghị của nguyên đơn về việc buộc ông Mai Nhật Đ liên đới trả nợ cùng với bị đơn.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn T8 do anh Phan Văn D là người đại diện theo pháp luật và anh Mai Nhật Đ là chủ sở hữu. Buộc anh Dương Văn T phải di dời các tài sản tại căn 1 thuộc 3 căn liền kề gồm sắt 5 vuông 3x6 khoảng 1 tấn, kích u khoảng 200 cái, ván phủ phun (cốp pha) khoảng 100 tấm chiếm dài 1,2m đã cắt xẻ (các tài sản trên đã qua sử dụng) ra khỏi Dự án Tán Lộ H2 tọa lạc số 36/23, Nguyễn Văn L, khóm A, phường H, Thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn T8 buộc anh Dương Văn T phải chấm dứt hành vi chiếm giữ căn lán trại trị giá 54.000.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/01/2025, bị đơn Công ty T7 kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có kháng cáo do người đại diện hợp pháp trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu được quyền sở hữu đối với tài sản theo nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn.

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của đương sự.
- Quan hệ hợp đồng xây dựng giữa nguyên đơn và bị đơn: Công ty T7 là

chủ đầu tư, anh T là người xây dựng, hình thức giao khoán với giá 400.000.000 đồng/căn nhà liền kề xây thô.

- 03 căn nhà liền kề do anh T xây dựng thuộc dự án nhà thương mại Tấn L1 do Công ty T7 làm chủ sở hữu dự án.

- Biên bản làm việc ngày 19/3/2024 do anh Đ là chủ sở hữu, anh D là giám đốc Công ty và anh T là người xây dựng thỏa thuận. Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình ngày 20/3/2024 là tự nguyện, đúng với ý chí của các bên.

- Liên quan việc mua tài sản thể hiện tin nhắn qua zalo chụp màn hình do anh T cung cấp đúng là nội dung trao đổi giữa anh Đ và anh T.

- Giá trị nhà xây thô theo thỏa thuận 400.000.000 đồng/căn x 03 căn = 1.200.000.000 đồng. Anh Tú đã tạm ứng 130.000.000 đồng, tạm ứng vật tư 384.264.300 đồng. Công ty T7 chưa thanh toán giá trị xây dựng cho anh T.

- Bảng kê thanh toán do Lê Hương H là nhân viên Công ty T7 lập, anh Đ là chủ sở hữu Công ty biết và không phản đối.

- Anh Tú tự nguyện giảm số tiền 5.000.000 đồng trong tổng số tiền giá trị tài sản 140.000.000 đồng (căn lán trại, nhà văn phòng...) còn 135.000.000 đồng.

- *Vấn đề không thống nhất:* Bị đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kháng cáo, không đồng ý trả tiền theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu quan điểm về án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý trả tiền cho nguyên đơn liên quan đến việc xây dựng nhà tại dự án nhà ở thương mại của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy

[2.1] Đối với giá trị xây dựng 03 căn nhà liền kề.

Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận việc giao khoán xây dựng nhà thô với giá 400.000.000 đồng/căn. Anh Tú đã thực hiện việc xây dựng và được chủ đầu tư thống nhất khối lượng vật tư xây dựng theo biên bản làm việc ngày 19/3/2024 (BL67) và đã nghiệm thu hoàn thành xây dựng theo Biên bản ngày 20/3/2024 (BL69) giữa anh Dương Văn T là bên thi công, anh Mai Nhật Đ – Chủ sở hữu, anh Phan Văn D - Giám đốc Công ty T7 thể hiện nội dung tại “mục 4. Đánh giá công việc thực hiện: Chất lượng đạt yêu cầu, Mục 5. Kết luận: Chấp nhận nghiệm thu hoàn thành công việc xây dựng”. Tại bảng theo dõi công nợ 03 căn nhà liền kề 2 do nhân viên Công ty T7 lập (BL70) mà chủ sở hữu và đại diện hợp pháp của Công ty không phản đối, đồng thời, không cung cấp được chứng cứ thể hiện ngoài số tiền theo Bảng theo dõi công nợ nêu trên, công ty đã chi trả tiền giá trị xây dựng cho anh T. Do đó, có căn cứ xác định anh T đã thực hiện xong công việc xây dựng và nghiệm thu công trình đạt yêu cầu nên Công ty có nghĩa vụ thanh toán tiền xây dựng 3 căn nhà là 1.200.000.000 đồng (400.000.000 đồng x 3) nhưng được khấu trừ số tiền do anh T nhận tạm ứng là 130.000.000 đồng, giá trị vật tư do Công ty cung cấp là 384.264.300 đồng theo Bảng theo dõi công nợ và chi phí bề mặt ngoài là 20.000.000 đồng nên còn phải trả số tiền 665.735.700 đồng.

[2.2] Đối với số tiền 208.000.000 đồng gồm tiền công làm giám sát, quản lý công trình, tiền mua căn lán trại, đường điện, nhà văn phòng các chi phí khác ngoài giá trị xây dựng 03 căn nhà.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất, ngoài xây dựng 03 căn nhà liền kề thì trước đó, anh T còn thực hiện công việc quản lý giám sát xây dựng dãy nhà khác, có mua tài sản và chi phí khác cho Công ty. Các tài sản do anh T mua có giá 140.000.000 đồng đã được hỏi ý kiến anh Đ trước khi mua (BL 63). Đồng thời, tiền trả công 07 tháng với số tiền 70.000.000 đồng và chi phí còn lại cho anh T ngoài 3 căn nhà cũng đã được đối chiếu theo bản kê chi phí xây dựng thành số tiền tổng cộng bằng 208.000.000 đồng (BL71). Tại phiên tòa, anh Đ là đại diện và chủ sở hữu công ty thừa nhận và không phản đối chứng cứ do nguyên đơn cung cấp nên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy

định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện giảm 5.000.000 đồng nên tiền công và tiền mua tài sản ngoài 03 căn nhà mà công ty phải trả cho anh T là 203.000.000 đồng.

[2.3] Tổng cộng, công ty có nghĩa vụ phải trả cho anh T là 665.735.700 đồng + 203.000.000 đồng = 868.735.700 đồng. Do chậm thanh toán nên bên có nghĩa vụ còn phải chịu tiền lãi chậm trả với lãi suất và thời gian như Tòa án cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ, có điều chỉnh lại số tiền gốc như sau:

Đối với số tiền 203.000.000 đồng, tiền lãi là 203.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 21 tháng = 35.382.900 đồng (tính từ ngày 04/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/01/2025)

Đối với số tiền 665.735.700 đồng, tiền lãi là 665.735.700 đồng x 0,83% x 09 tháng = 49.730.000 đồng (tính từ 20/3/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/01/2025)

Như vậy, tiền lãi của số tiền gốc 868.735.700 đồng là 35.382.900 đồng + 49.730.000 đồng = 85.112.900 đồng.

[2.4] Về việc ông Đ yêu cầu được quyền sở hữu tài sản là 03 căn nhà cùng tài sản khác nếu phải trả giá trị cho anh T.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH T7 có nghĩa vụ trả giá trị xây dựng cho anh T nhưng không xác định quyền sở hữu tài sản đối với 03 căn nhà xây dựng theo hiện trạng tại biên bản nghiệm thu giữa các đương sự và các tài sản khác theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là chưa đảm bảo về nguyên tắc xác lập, thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác về tài sản theo quy định tại Điều 160, Điều 161 của Bộ luật dân sự nên sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2.5] Với cơ sở pháp lý và đánh giá chứng cứ như trên, kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần. Một phần quan điểm của kiểm sát viên có nội dung phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm được tính lại tương ứng với số tiền theo nghĩa vụ phải trả 953.848.600 đồng (tiền gốc 868.753.700 đồng, tiền lãi 85.112.900 đồng) là 36.000.000 đồng + (153.848.600 đồng x 3%) = 40.615.500 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần và sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu và được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không chấp nhận đề nghị của

nguyên đơn về việc buộc ông Mai Nhựt Đ liên đới trả nợ cùng với bị đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn T8. Buộc anh Dương Văn T phải di dời các tài sản tại căn 1 thuộc 3 căn liền kề. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn T8 buộc anh Dương Văn T phải chấm dứt hành vi chiếm giữ căn lán trại trị giá 54.000.000 đồng; chi phí tố tụng khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Với các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T7. Sửa một phần bản án bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS -ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 148, 157, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 274, 275, 276, 280, 281, 351, 357, 385 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 74, 76 và Điều 77 Luật doanh nghiệp năm 2020; Điều 144 Luật xây dựng năm 2014; Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Văn T đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn T7.

2. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 do anh Phan Văn D là người đại diện theo pháp luật và anh Mai Nhựt Đ là chủ sở hữu phải trả cho anh Dương Văn T tiền công, tiền xây dựng 03 căn nhà liền kề theo hiện trạng tại biên bản nghiệm thu và tài sản khác theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long tổng cộng số tiền 953.848.600 đồng (chín trăm năm mươi ba triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm đồng). (trong đó, tiền gốc là 873.735.700 đồng và tiền lãi 85.984.700 đồng).

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.

Các tài sản theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long bao gồm:

- 03 căn nhà liền kề kết cấu móng đơn, 01 trệt 01 lầu, mái tole, hoàn thiện mặt bên ngoài, bên trong chưa tô tường, lót nền.

- Đường điện chiếu sáng trong dự án Tấn Lộc H2 và bên ngoài, đường điện thi công tổng chiều dài mỗi loại khoảng 380m, 04 tủ điện (loại nhựa), 11 bóng đèn và giá đỡ.

- Văn phòng, lán trại:

- + Văn phòng lán trại 1 kết cấu mái tole, vách tole bên ngoài, vách thạch cao bên trong, sàn khung sắt lợp tấm xi măng, có cửa sắt, trần thạch cao và đèn chiếu sáng, diện tích chiều ngang khoảng 6m, chiều dài khoảng 6m.

- + Văn phòng lán trại 2 kết cấu như văn phòng 1, kích thước chiều ngang 6m, chiều dài 10m.

- + Văn phòng lán trại 3 kết cấu mái tole, sàn khung sắt lợp tấm xi măng, chiều dài 6m, chiều ngang 4m, hiện trạng để làm nhà kho.

- Lán trại bên ngoài để cho công nhân sinh hoạt kết cấu khung sắt, mái tole, chiều dài 14m, chiều ngang khoảng 7m.

3. Công ty C1 do anh Phan Văn D là người đại diện theo pháp luật và anh Mai Nhật Đ là chủ sở hữu được quyền sở hữu 03 căn nhà liền kề và tài sản khác đã trả tiền cho anh Trương Văn T5 tại mục 2 nêu trên.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 phải chịu 40.615.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 1.350.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0007466 ngày 25/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 còn phải nộp tiếp số tiền 39.265.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Phan Văn T6 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 19.406.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0006962 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, hoàn trả lại cho anh Phan Văn T6 số tiền 19.106.000 đồng

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 không

phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH T7 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007655 ngày 07/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không chấp nhận đề nghị của nguyên đơn về việc buộc ông Mai Nhật Đ liên đới trả nợ cùng với bị đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn T8. Buộc anh Dương Văn T phải di dời các tài sản tại căn 1 thuộc 3 căn liền kề. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn T8 buộc anh Dương Văn T phải chấm dứt hành vi chiếm giữ căn lán trại trị giá 54.000.000 đồng; chi phí tố tụng khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 7a, 7b 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:

- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Tp. Vĩnh Long;
- VKSND Tp. Vĩnh Long;
- CCTHADS Tp. Vĩnh Long;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Triệu Hữu