

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **27/2025/KDTM-PT**

Ngày 04-8-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng thi công

NHÂN DANHQUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Quang;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Phương;

Ông Trần Nam Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Đoàn Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 đến ngày 04 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 12/2025/TLPT-KDTM ngày 17 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng thi công”;

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2024/KDTM-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2025/QĐ-PT ngày 16-5-2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 42/2025/QĐ-PT ngày 16-6-2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 47/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2025; Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa xét xử vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm số: 08/KDTM-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần M1.

Địa chỉ: Đường số A, Khu công nghiệp B, phường T, (phường A, thành phố B cũ), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức D – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 01/GUQ-CTY ngày 17/11/2022): Ông Đỗ Hồ T, sinh năm 1977.

Địa chỉ liên hệ: Đường số A, Khu công nghiệp B, phường T, (phường A, thành phố B cũ), tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ.

Địa chỉ: Số A, ấp H, xã T, (xã G, huyện T cũ), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn M – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 232/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 11/10/2024):

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1996.

2. Ông Dương Kim C, sinh năm 1995.

Địa chỉ liên hệ: Tầng B, Tòa nhà A G, số D Đ, phường T, (Phường B, quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nội dung chính:

1.1. Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Hồ T trình bày:

- Theo hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 2501/2019/LDG-MĐ ngày 25 tháng 01 năm 2019 được ký giữa Công ty Cổ phần M1 (Công ty M1) là nhà thầu và Công ty Cổ phần Đ (Công ty Đ) là chủ đầu tư về việc: “Cung cấp vật tư và thi công 50 căn biệt thự và 89 căn nhà liền kề”.

Giá hợp đồng: 104.629.135.167 đồng. Giá hợp đồng là cố định, trọn gói không thay đổi và không phụ thuộc vào bất kỳ sự biến động nào về sự thay đổi (tăng hoặc giảm) chi phí vật liệu, nhân công, máy móc, bảo hiểm, phí vận chuyển...Giá hợp đồng trên đã bao gồm: 10% thuế giá trị gia tăng, chi phí nhân công, vật tư, thiết bị... Giá hợp đồng sẽ được điều chỉnh (bổ sung hay giảm trừ) bất kỳ khoản nào do thay đổi công việc được chủ đầu tư phê duyệt...

Thanh toán hàng tháng: Nhà thầu được thanh toán tạm tối đa 01 (một) lần với giá trị khối lượng hoàn thành được nghiệm thu sau thuế bình quân hàng tháng phải đạt tối thiểu 1/10 (một phần mười) trị giá hợp đồng. Riêng thanh toán kỳ đầu tiên giá trị nghiệm thu phải đạt tối thiểu 75% (bảy mươi lăm phần trăm)

của 1/8 (một phần tám) giá trị hợp đồng. Giá trị thanh toán tạm hàng tháng là 90% giá trị khối lượng hoàn thành được nghiệm thu...

Giá trị giữ lại để bảo hành: Giá trị giữ lại để bảo hành có giá trị 05% (năm phần trăm) giá trị hợp đồng. Thời gian bảo hành: 02 năm kể từ ngày ký biên bản bàn giao công trình đưa vào sử dụng. Trường hợp nhà thầu không nộp bảo lãnh bảo hành, sau thời gian 02 năm kể từ ngày bàn giao công trình đưa vào sử dụng, nhà thầu nộp đầy đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ thì chủ đầu tư sẽ thanh toán 5% giá trị quyết toán cho nhà thầu. Trường hợp nhà thầu nộp chứng thư Bảo lãnh bảo hành: Ngay sau khi bàn giao công trình đưa vào sử dụng, trong vòng 05 (năm) ngày làm việc, nhà thầu phải nộp Chứng thư Bảo lãnh bảo hành cho chủ đầu tư. Bảo lãnh này có giá trị bằng 05 (năm) % giá trị quyết toán và có hiệu lực trong 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày bàn giao công trình đưa vào sử dụng. Chủ đầu tư sẽ thanh toán cho nhà thầu số tiền bằng 05 (năm) % giá trị quyết toán. Thời hạn thanh toán hàng kỳ Chủ đầu tư sẽ thanh toán nhà thầu trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ Hồ sơ thanh toán hợp lệ của nhà thầu. Thanh toán quyết toán: Chủ đầu tư sẽ thanh toán cho nhà thầu trong vòng 20 (hai mươi) ngày làm việc sau khi toàn bộ công việc của hợp đồng được nghiệm thu bàn giao và Chủ đầu tư nhận được đầy đủ Hồ sơ quyết toán hợp lệ của nhà thầu. Thanh toán tiền giữ lại Chủ đầu tư sẽ thanh toán toàn bộ các khoản tiền giữ lại cho Nhà thầu khi các bên đã đủ căn cứ để xác định giá trị quyết toán và khi Nhà thầu hoàn thành nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định tại Điều 18 [Bảo hiểm và Bảo hành].

Phạt vi phạm hợp đồng: Kể từ ngày bắt đầu tính thời gian thực hiện hợp đồng mà nhà thầu chưa triển khai công việc thì nhà thầu chịu phạt 0,5% (không phải năm phần trăm) giá hợp đồng cho mỗi ngày chậm trễ, thời gian trễ hạn không được quá 07 (bảy) ngày... Hợp đồng thì nhà thầu phải chịu phạt trễ tiến độ thực hiện là 0,2% (không phải hai phần trăm) giá Hợp đồng cho mỗi ngày chậm trễ, tổng giá trị phạt không quá 12% (mười hai phần trăm). Quá thời hạn này, Chủ đầu tư được quyền xem như Nhà thầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngoài giá trị bị phạt chậm trễ tiến độ nêu trên, nhà thầu còn phải chịu xử lý theo điểm f khoản 20.2 Điều 20. Số tiền phạt trễ tiến độ thực hiện sẽ được khấu trừ vào giá trị quyết toán công trình...Nếu chủ đầu tư chậm thanh toán quá 7 (bảy) ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán quy định tại khoản 8.4, điều 8 Hợp Đồng này thì phải bồi thường cho nhà thầu với giá trị là 0,04 (không phải không bốn)%/ngày trên số tiền chậm thanh toán. Nếu chủ đầu tư chậm thanh toán 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán quy định tại khoản 8.4 Điều 8 Hợp

đồng này thì nhà thầu được cộng thêm số ngày chậm trễ tính từ ngày thứ 31 trở đi vào tiến độ thực hiện hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng từ ngày 25/01/2019 đến ngày bàn giao công trình đưa vào sử dụng là ngày 10/07/2020, hai bên đã tiến hành nghiệm thu và ban hành 07 bảng tổng hợp giá trị thanh toán cho từng đợt và đến ngày 06/04/2021, hai bên ký biên bản thanh lý hợp đồng thể hiện nhà thầu đã thực hiện thi công với tổng giá trị quyết toán là 104.660.009.031 đồng. Chủ đầu tư đã thanh toán cho bên nhà thầu số tiền là 93.918.355.350 đồng, số tiền còn phải thanh toán là 10.741.653.679 đồng, trong đó số tiền còn phải thanh toán chưa tính khoản tiền bảo hành là 5.508.653.227 đồng, số tiền 5.233.000.452 đồng là tiền giữ lại bảo hành nhưng đến nay thời gian bảo hành cũng đã hết.

Tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tạm tính từ ngày 26/6/2019 đến 30/09/2024 theo lãi suất là 0,04%/ngày/số tiền chậm thanh toán là 11.336.138.987 đồng.

Tính đến ngày 30/09/2024 đối với hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 2501/2019/LDG-MĐ ngày 25 tháng 01 năm 2019 thì Công ty Đ còn nợ Công ty M1 số tiền nợ gốc chưa thanh toán là 10.741.653.679 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 30/09/2024 là 11.336.138.987 đồng, tổng cộng là 22.077.792.666 đồng.

- Theo hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 12501/2019/LDG-MĐ ngày 25 tháng 01 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần M1 và Công ty Cổ phần Đ về việc: “Cung cấp vật tư và thi công 148 căn biệt thự”;

Giá hợp đồng, thanh toán: Giá hợp đồng là 139.842.606.916 đồng (một trăm ba mươi chín tỷ tám trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm lẻ sáu ngàn chín trăm mười sáu đồng).

Giá trị giữ lại để bảo hành: Giá trị giữ lại để bảo hành có giá trị 05 (năm)% giá trị Hợp đồng. Thời gian bảo hành: 02 năm.

Phạt vi phạm hợp đồng: Kể từ ngày bắt đầu tính thời gian thực hiện hợp đồng mà Nhà thầu chưa triển khai công việc thì thời gian trễ hạn không được quá 07 (bảy) ngày... Nhà thầu phải chịu phạt trễ tiến độ thực hiện là 0,1% (không phẩy một phần trăm) ...Nếu chủ đầu tư chậm thanh toán quá 7 (bảy) ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán quy định tại khoản 8.4 Điều 8 hợp đồng này thì phải bồi thường cho nhà thầu theo lãi suất chậm thanh toán là 0,04 (không phẩy không bốn) %/ngày trên số tiền chậm thanh toán. Nếu chủ đầu tư chậm thanh toán 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán quy định tại khoản 8.4, Điều 8

hợp đồng này thì nhà thầu được cộng thêm số ngày chậm trễ tính từ ngày thứ 31 trở đi vào tiến độ thực hiện hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng từ ngày 25/01/2019 đến ngày bàn giao công trình đưa vào sử dụng là ngày 22/07/2020, hai bên đã tiến hành ký 10 phụ lục hợp đồng ký nghiệm thu 07 bảng tổng hợp giá trị thanh toán cho từng đợt và đến ngày 09/12/2020 hai bên ký biên bản thanh lý hợp đồng thể hiện nhà thầu đã thực hiện thi công với tổng giá trị quyết toán là 139.563.481.917 đồng. Chủ đầu tư đã thanh toán cho bên nhà thầu số tiền là 97.338.310.381 đồng, số tiền còn phải thanh toán là 23.237.171.536 đồng, trong số tiền còn phải thanh toán là 16.258.997.440 đồng, số tiền bảo hành còn phải thanh toán là 6.978.174.096 đồng. Đến nay thời gian bảo hành đã hết.

Tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tạm tính đến ngày 30/09/2024 theo lãi suất là 0,04%/ngày/số tiền chậm thanh toán là 23.399.035.053 đồng.

Tính đến ngày 30/09/2024, đối với hợp đồng thi công xây dựng số 12501/2019/LDG-MĐ ngày 25/01/2019 thì Công ty Đ còn nợ Công ty M1 số tiền nợ chưa thanh toán là 23.237.171.536 đồng và tiền lãi chậm thanh gốc, toán tạm tính đến ngày 30/09/2024 là 23.399.035.053 đồng, tổng cộng là 46.636.206.589 đồng.

Qua nhiều lần Công ty M1 đến trực tiếp cũng như điện thoại, nhắn tin, gửi văn bản ... để yêu cầu Công ty Đ thanh toán các khoản nợ gốc và lãi mà Công ty Đ còn nợ Công ty M1 nhưng Công ty Đ vẫn chưa thanh toán.

Công ty M1 yêu cầu Toà án giải quyết buộc Công ty Đ phải trả ngay số tiền còn nợ của 02 hợp đồng thi công, tiền giữ lại để bảo hành và tiền lãi chậm thanh toán cho Công ty M1 với số tiền tổng cộng là 68.731.999.255 đồng.

1.2. Trong bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn-bà Nguyễn Thị Mỹ D1 trình bày:

Ngày 25/01/2019, Công ty Đ có giao kết các hợp đồng thi công xây dựng để giao cho Công ty M1 triển khai xây dựng một phần Dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại Xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Nội dung tóm tắt các hợp đồng như sau:

Hợp đồng thi công xây dựng số 2501/2019/LDG-MĐ ngày 25/01/2019: Công ty Đ giao cho Công ty M1 thực hiện gói thầu “Cung cấp vật tư, thi công 50 căn biệt thự và 89 căn nhà liền kề”; Giá trị Hợp đồng: 104.629.135.167 VND. Thời gian thực hiện hợp đồng: 300 ngày từ ngày 22/02/2019.

Hợp đồng thi công xây dựng số 12501/2019/LDG-MĐ ngày 25/01/2019: Công ty Đ giao cho Công ty M1 thực hiện gói thầu “Cung cấp vật tư, thi công 148 căn biệt thự”; giá trị hợp đồng: 139.842.606.916 VND. Thời gian thực hiện hợp đồng: 300 ngày từ ngày 22/02/2019.

Theo quy định tại Điều 18.2.(a) của hợp đồng 2501 và hợp đồng 12501 cùng diễn biến thực tế thi công tại dự án, thời gian bảo hành của Công ty M1 đối với các công trình thi công trong dự án được tính như sau: Đối với hợp đồng 2501: 24 tháng kể từ ngày 09/07/2021 (ngày các bên nghiệm thu, bàn giao công trình). Đối với hợp đồng 12501: 24 tháng kể từ ngày 22/07/2021 (ngày các bên nghiệm thu, bàn giao công trình).

Theo quy định tại Điều 8.3.3 của hợp đồng 2501 và hợp đồng 12501, giá trị của hợp đồng được giữ lại để Công ty M1 thực hiện hợp đồng là 05% giá trị quyết toán của mỗi hợp đồng. Trong đó: Giá trị giữ lại để bảo hành của hợp đồng 2501: 5.233.000.452 đồng. Giá trị giữ lại để bảo hành của hợp đồng 12501: 6.978.174.096 đồng. Tổng cộng giá trị giữ lại để bảo hành của hai hợp đồng: 12.211.174.548 đồng.

Tuy nhiên, trong thời gian bảo hành, Công ty M1 đã không thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo các hợp đồng đã được ký kết mặc dù đã nhận được nhiều văn bản yêu cầu từ Công ty Đ. Cụ thể:

- Các hư hỏng phổ biến liên quan đến công trình chưa được Công ty M1 bảo hành: Nứt mặt ngoài; sửa chữa các màu sơn phai màu; dặm vá các vị trí nứt cửa, mí tôn; thấm nứt sàn; thấm hộp ghen; thấm tường; bong tróc S hàng rào hàng; bong tróc sơn lan can; vệ sinh sàn gạch; vệ sinh ống trực đứng; phểu thu sàn đọng nước; đèn áp trần hỏng.

- Công ty M1 đã biết các hạng mục bị hư hỏng, cần sửa chữa thuộc nghĩa vụ bảo hành nhưng không thực hiện: Trong khoảng thời gian từ tháng 11 đến tháng 12/2020, Đại diện Công ty M1 có phối hợp với đại diện Công ty Đ đã cùng kiểm tra, xác định các hạng mục bị hư hỏng thuộc toàn bộ công trình do Công ty M1 đã thực hiện tại dự án theo các hợp đồng đã ký kết. Việc kiểm tra (có lập thành biên bản) được thực hiện đối với từng căn biệt thự, nhà phố liền kề. Tuy nhiên, Công ty M1 không tự khắc phục và bỏ mặc cho công trình bị hư hỏng đến nay.

Công ty Đ đã nhiều lần làm việc trực tiếp với Công ty M1 để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo hành nhưng Công ty M1 không hợp tác:

Trong khoảng thời gian từ tháng 07/2020 đến tháng 10/2022, Công ty Đ và Công ty M1 tiến hành 05 cuộc họp liên quan đến nghĩa vụ bảo hành của Công ty M1 tại dự án. Trong các buổi làm việc, Công ty Đ đã yêu cầu Công ty M1

thực hiện nghĩa vụ bảo hành. Các cuộc họp có ghi nhận bằng biên bản nêu rõ các hạng mục bị hư hỏng mà Công ty M1 cần sửa chữa theo đúng nghĩa vụ bảo hành phát sinh từ các hợp đồng. Ngoài ra, Công ty Đ cũng đã 05 lần gửi văn bản yêu cầu, nhắc nhở Công ty M1 thực hiện bảo hành. Tuy nhiên, Công ty M1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ bảo hành. Như vậy, Công ty M1 đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện bảo hành theo quy định của các hợp đồng đã ký với Công ty Đ.

- Về việc Công ty Đ thanh toán giá trị các hợp đồng cho Công ty M1 được tổng hợp như sau: (đơn vị tính Việt Nam đồng):

Nợ gốc của hợp đồng số: 2501 là 5.508.653.227đ, số tiền giữ lại để bảo hành là 5.233.000.452đ; nợ gốc của hợp đồng số: 12501 là 16.258.997.440đ, số tiền giữ lại để bảo hành là 6.978.174.096đ; tổng nợ gốc của hai hợp đồng kể từ ngày lập biên bản thanh lý là 21.767.650.667đ; tổng số tiền giữ lại để bảo hành của hai hợp đồng là 12.211.174.548đ.

Nay bị đơn chỉ đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc của hai hợp đồng (không bao gồm cả tiền bảo hành) với số tiền 21.767.650.667đ và tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền chưa thanh toán từ khi hai bên thanh lý hợp đồng thi công đến nay. Công ty Đ không đồng ý với yêu cầu trả tiền lãi chậm thanh toán cho Công ty M1 đối với số tiền giữ lại bảo hành công trình và các khoản chậm thanh toán trước khi hai bên ký biên bản thanh lý của 02 hợp đồng thi công.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2024/KDTM-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Nai) đã quyết định:

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại 2005.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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.

1/ Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M1 đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng thi công”.

Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 số tiền nợ của hợp đồng thi công xây dựng công trình số 12501/2019/LDG-MĐ ngày 25/01/2019 là 16.258.997.440 đồng (mười sáu tỷ hai trăm năm mươi tá triệu trăm chín mươi bảy ngàn bốn trăm bốn mươi đồng).

Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 số tiền nợ của hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2501/2019/LDG-MĐ ngày 25/01/2019 là 5.508.653.227 đồng (năm tỷ năm trăm lẻ tám triệu sáu trăm năm mươi ba ngàn hai trăm hai mươi bảy đồng).

Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 số tiền giữ lại bảo hành của hợp đồng thi công xây dựng công trình số 12501/2019/LDG-MĐ ngày 25/01/2019 là 6.978.174.096 đồng (sáu tỷ chín trăm bảy mươi tám triệu một trăm bảy mươi bốn ngàn không trăm chín mươi sáu đồng).

Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 số tiền giữ lại bảo hành của hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2501/2019/LDG-MĐ ngày 25/01/2019 là 5.233.000.452 đồng (năm tỷ hai trăm ba mươi ba triệu bốn trăm năm mươi hai đồng).

Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 số tiền số tiền lãi chậm thanh toán của 02 hợp đồng thi công xây dựng công trình, tổng cộng là 12.681.889.937 đồng (mười hai tỷ sáu trăm tám mươi một triệu tám trăm tám mươi chín ngàn chín trăm ba mươi bảy đồng).

Tổng cộng số tiền Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 là 46.660.715.152 đồng (bốn mươi sáu tỷ sáu trăm sáu mươi triệu bảy trăm mười lăm ngàn một trăm năm mươi hai đồng)

Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn-Công ty Cổ phần M1 đối với tiền lãi chậm thanh toán là 22.071.284.099đ (hai mươi hai tỷ không trăm bảy mươi một triệu hai trăm tám mươi bốn ngàn không trăm chín mươi chín đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

3. Về kháng cáo:

- Nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị chấp nhận lãi phạt chậm trả theo thỏa thuận của hợp đồng.

- Bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu trả tiền bảo hành, và xác định lại thời gian tính lãi.

4. Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Quan điểm của Kiểm sát viên đã được công khai tại phiên tòa thể hiện trong bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu tại hồ sơ vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Nội dung kháng cáo của nguyên đơn là Công ty Cổ phần M1 có cơ sở chấp nhận một phần.

Nội dung kháng cáo của bị đơn là Công ty Cổ phần Đ không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm số: 04/2024/KDTM-ST ngày 30/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom về phần mức lãi chậm trả đối với số tiền nợ chưa thanh toán của hợp đồng là 0,04%/ngày.

Xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016.

Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí; bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Kháng cáo của các đương sự thực hiện trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét.

[2] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng thi công” là đúng quy định pháp luật.

- Về tư cách tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách đương sự đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo:

3.1 Về yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

- Đối với số tiền chưa thanh toán theo giá trị của hợp đồng:

Các bên đều thừa nhận có ký hợp đồng thi công xây dựng số 12501/2019/LDG-MĐ ngày 25/01/2019 và hợp đồng thi công xây dựng số 2501/2019/LDG-MĐ ngày 25/01/2019. Ngày 09/12/2020, hai bên đã tiến hành ký biên bản thanh lý hợp đồng số 12501; ngày 06/04/2021, hai bên đã tiến hành ký biên bản thanh lý hợp đồng số 2501. Hợp đồng là loại hợp đồng trọn gói, thanh toán theo từng đợt, tiến độ thi công.

Các đương sự thừa nhận tổng số tiền nợ gốc các bên chưa thanh toán theo các biên bản thanh lý nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ của hợp đồng số 12501/2019/LDG-MĐ là 16.258.997.440 đồng và số nợ chưa thanh toán của hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2501/2019/LDG-MĐ là 5.508.653.227 đồng; tổng cộng số tiền 21.767.650.667 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Các đương sự không kháng cáo về nội dung này.

- Đối với số tiền giữ lại để bảo hành của hai hợp đồng:

Sau khi nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng, đến ngày 04/09/2020 chủ đầu tư không thông báo cụ thể về các hạng mục cần bảo hành cho Công ty M1 thực hiện bảo hành. Đến ngày 04/09/2020, Công ty Đ bị xử phạt vi phạm hành chính và buộc ngừng thi công dự án Khu dân cư (18.22ha) tại xã Đ, huyện T (tên thương mại: Khu đô thị T) theo quyết định xử phạt hành chính số 34/QĐ-XPVPHC của Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh Đ. Do đó, ngày hết thời hạn bảo hành của 02 hợp đồng là ngày 29/07/2022 và ngày 11/07/2022.

Theo nội dung quyết định xử phạt vi phạm hành chính của Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh Đ thì biện pháp khắc phục hậu quả yêu cầu ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm; trong thời hạn 60 ngày Công ty Đ phải thực hiện các thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng và bản vẽ thiết kế thi công, nếu không thì buộc áp dụng biện pháp buộc tháo dỡ công trình...và theo các nội dung đã được xác định trong Bản án hình sự sơ thẩm số: 69/2025/HS-ST ngày 28-4-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử liên quan đến dự án Khu dân cư (18.22ha) tại xã Đ, huyện T thì việc công trình xây dựng không được cấp phép, có nhiều vi phạm về quản lý đất đai xác định do lỗi của phía chủ đầu tư Công ty Đ.

Theo thỏa thuận giữa các bên trong 02 hợp đồng đây không phải là một trong các trường hợp bất khả kháng nên việc nguyên đơn không thực hiện được

việc bảo hành không phải do lỗi của nguyên đơn; giữa các bên không có thỏa thuận nếu không thực hiện nghĩa vụ thì sẽ không được trả lại số tiền giữ bảo hành mà chỉ thỏa thuận nếu không thực hiện nghĩa vụ bảo hành thì chủ đầu tư sẽ thuê đơn vị thứ ba thực hiện nghĩa vụ bảo hành. Quá trình xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn trình bày cho đến nay phía chủ đầu tư vẫn chưa khắc phục được các yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính và không thuê bên thứ ba nào thực hiện nghĩa vụ bảo hành nên không có căn cứ để tính khấu trừ số tiền này cho bị đơn. Hơn nữa, sau khi kết thúc thời gian bảo hành mà các bên đã thỏa thuận gia hạn; giữa các bên xác định không có thỏa thuận tiếp tục gia hạn thời gian bảo hành công trình.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền giữ lại để bảo hành của hai hợp đồng với tổng số tiền 12.211.174.548 đồng là đúng quy định của pháp luật.

- Về lãi chậm trả đối với số tiền nợ chưa thanh toán của hợp đồng:

Theo Điều 146 của Luật Xây dựng năm 2014; thì việc thưởng, phạt hợp đồng xây dựng phải được các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng; theo quy định tại Điều 43 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng thì *“Trường hợp, bên giao thầu thanh toán không đúng thời hạn và không đầy đủ theo thỏa thuận trong hợp đồng thì phải bồi thường cho bên nhận thầu theo lãi suất quá hạn do ngân hàng thương mại nơi bên nhận thầu mở tài khoản thanh toán công bố tương ứng với các thời kỳ chậm thanh toán. Lãi chậm thanh toán được tính từ ngày đầu tiên chậm thanh toán cho đến khi bên giao thầu đã thanh toán đầy đủ cho bên nhận thầu, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”*.

Khi xác lập các hợp đồng xây dựng, các bên đều có thỏa thuận về tiền chậm thanh toán theo quy định tại điểm g khoản 20.2 Điều 20 của 02 hợp đồng thi công với mức lãi suất 0,04%/ ngày trên số tiền chậm thanh toán, mức lãi suất này phù hợp với quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các bên đã lập biên bản thanh lý hợp đồng và hợp đồng thi công ban đầu không còn hiệu lực và không chấp nhận mức lãi theo yêu cầu của nguyên đơn mà áp dụng lãi theo quy định của Điều 306 của Luật Thương mại là không đúng quy định. Do đó, phải căn cứ vào mức lãi thỏa thuận của các bên trong hợp đồng để tính lãi chậm trả mà bị đơn phải trả.

Về thời gian bắt đầu tính lãi: Hợp đồng thi công xây dựng giữa các bên có thỏa thuận về thanh toán từng đợt theo tiến độ của hợp đồng; khi kết thúc từng

đợt, nguyên đơn đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng sau thuế và gửi hồ sơ cho bị đơn, bị đơn đã đồng ý thanh toán một phần, có đợt chưa thanh toán (thể hiện qua bảng tính lãi mà nguyên đơn cung cấp), các bên cũng xác định số hồ sơ thanh toán đơn vị thi công đã gửi cho chủ đầu tư trước thời gian ký các biên bản thanh lý hợp đồng; nên số tiền lãi được tính dựa trên số tiền và thời gian các thời kỳ chậm thanh toán nhân với mức lãi trong hợp đồng.

- Đối với tiền lãi của số tiền giữ lại bảo hành: Thời gian bắt đầu tính lãi sau 20 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian các bên thỏa thuận gia hạn kết thời hạn bảo hành cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Mức lãi suất sẽ được áp dụng theo thỏa thuận về lãi chậm trả trong hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận. Số tiền lãi cụ thể:

Đối với hợp đồng số 12501/2019/LDG-MĐ số tiền 11.336.138.987 đồng.

Đối với hợp đồng 2501/2019/LDG-MĐ số tiền 23.398.955.053 đồng.

Tổng tiền lãi đối với số tiền chậm trả của 02 hợp đồng là 34.735.094.040.

Do đó, nội dung kháng cáo của nguyên đơn kèm theo mức lãi suất chậm trả và thời gian tính lãi chậm trả theo hợp đồng thi công xây dựng các bên đã thỏa thuận là có căn cứ chấp nhận.

3.2. Về kháng cáo của bị đơn:

Bị đơn kháng cáo đề nghị không thanh toán tiền giữ lại bảo hành của 02 hợp đồng và thời gian tính lãi như đã nhận định ở trên là không có căn cứ chấp nhận.

3.3. Kết luận:

Như vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Nai) về số tiền lãi chậm trả.

[4] Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

5.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Do sửa Bản án sơ thẩm về phần tiền lãi nên án phí kinh doanh thương mại phải được tính lại theo quy định của pháp luật.

Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền có nghĩa vụ phải trả là 68.693.919.257 đồng = 112.000.000đ + (0.1% x 64.693.919.257đ) = 176.693.919 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp.

5.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Do Bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả cho các đương sự số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần M1; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ; sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2024/KDTM-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Nai) về yêu cầu tính lãi chậm trả.

Áp dụng Điều 144, 146 của Luật Xây dựng năm 2014; Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M1 đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng thi công”.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 tổng số tiền của 02 hợp đồng thi công xây dựng (hợp đồng số 12501/2019/LDG-MĐ ngày 25/01/2019 và hợp đồng số: 2501/2019/LDG-MĐ ngày 25/01/2019) là 68.693.919.257 đồng (sáu mươi tám tỷ sáu trăm chín mươi ba triệu chín trăm mười chín nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng) gồm: Nợ gốc của hai hợp đồng là 33.978.825.215 đồng; nợ lãi của hai hợp đồng là 34.735.094.040 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong; bên có nghĩa vụ thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Về án phí:

2.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải chịu số tiền 176.693.919 đồng (một trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn chín trăm mười chín đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty Cổ phần M1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 84.399.000 đồng (tám mươi bốn triệu ba trăm chín mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002150 ngày 09/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Đồng Nai).

2.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Do bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần M1 số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000118 ngày 29-10-2024; hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000089 ngày 24-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom (nay là Phòng Thi hành án khu vực 3 – Đồng Nai).

3. 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 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Đồng Nai;
- Đương sự;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Đồng Nai;

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

Nguyễn Xuân Quang

- Lưu: Hồ sơ vụ án, Văn phòng, Tòa Dân sự, Thẩm phán.