

Số: **201/2025/KDTM - PT**

Ngày: 19 tháng 8 năm 2025

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng thi công xây dựng.*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Nguyễn Bích Hạnh

- ***Các Thẩm phán:*** - Ông Trần Anh Tuấn

- Bà Nguyễn Thị Phương Thủy

- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa :*** Ông Nguyễn Khánh Nam - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:*** Bà Đinh Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 36/2025/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng thi công xây dựng*”. Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội bị Công ty TNHH S4 (Bị đơn) kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 495/2025/QĐPT-KDTM ngày 10/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 495/2025/QĐ – PT ngày 10/6/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 622/2025/QĐ – PT ngày 18/7/2025, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Công ty TNHH X.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên; Mã số doanh nghiệp: \*\*\*\*\*; Đăng ký lần đầu ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*; Đăng ký thay đổi lần thứ \*\* ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

(*Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài:* X CONSTRUCTION COMPANY LIMITED); (*Tên công ty viết tắt:* X CONSTRUCTION CO., LTD)

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng A, tòa nhà M, số F N, KĐT M, phường C, quận N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **C M S** - Tổng Giám đốc; Hộ chiếu nước ngoài số \*\*\*\*\* do Bộ N cấp ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*; (Sinh năm: 1966; Địa chỉ thường trú: R H, J-D, N - G, S, Hàn Quốc; Chỗ ở hiện tại: Tòa nhà A, V, phường C, quận N, thành phố Hà Nội, Việt Nam).

Người phiên dịch: Bà **Lê Thị D**, sinh năm 1996; Căn cước công dân số \*\*\*\*\* , cấp ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*. Địa chỉ thường trú: Thôn H, V, V, Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trương Thị Q**, sinh năm 1988; Căn cước công dân số \*\*\*\*\* , cấp ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*; Địa chỉ thường trú: Tổ dân phố số

C, phường C, quận N, thành phố Hà Nội). Theo Giấy ủy quyền ngày 31/3/2025 của Tổng Giám đốc Công ty TNHH X.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: **Văn phòng luật sư Nguyễn Ngọc Đ** do ông **Nguyễn Ngọc Đ** (Căn cước công dân số \*\*\*\*\*, cấp ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*) – Trưởng Văn phòng làm đại diện; Địa chỉ: Số A, Đường L, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội (Nay là: Số A, Đường L, phường Đ, thành phố Hà Nội). Theo Giấy yêu cầu Luật sư ngày 31/3/2025 của Tổng Giám đốc Công ty TNHH X.

(Ông *Chung Mun S1*; Người phiên dịch: Bà *Lê Thị D*; Đại diện theo ủy quyền: Bà *Trương Thị Q*; Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Luật sư *Nguyễn Ngọc Đ* đều có mặt).

**- Bị đơn: Công ty TNHH S4.**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên; Mã số doanh nghiệp: \*\*\*\*\*; Đăng ký lần đầu ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*; Đăng ký thay đổi lần thứ \*\* ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

(Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: S4 ENC VINA COMPANY LIMITED); (Tên công ty viết tắt: S4 ENC VINA CO., LTD)

Địa chỉ trụ sở chính: Phòng 1, tầng 2, Tòa TTC, phố D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Đại diện theo pháp luật: Ông **K D H** – Chức vụ: Tổng Giám đốc; Hộ chiếu nước ngoài số \*\*\*\*\* do Bộ N cấp ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*; (Sinh năm 1981; Địa chỉ thường trú: Chung cư J, Tòa nhà A, Số H đường D, Thị trấn D, Huyện J, Tỉnh Chungcheong Bắc, Hàn Quốc; Địa chỉ liên lạc: P, tầng B, Tòa TTC, phố D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội, Việt Nam).

Đại diện theo ủy quyền: **Văn phòng Luật sư Giang T** do ông **Giang Hồng T** (Căn cước công dân số \*\*\*\*\*, cấp ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*) – Trưởng văn phòng làm đại diện; Địa chỉ: số A, Đ, phường Đ, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Theo Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2025 của Tổng giám đốc Công ty S4.

(Ông *K D H* vắng mặt; Đại diện theo ủy quyền: Văn phòng Luật sư *Giang T* do ông *Giang Hồng T* – Trưởng văn phòng làm đại diện có mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**1. Công ty TNHH L.**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn H3 trở lên; Mã số doanh nghiệp: \*\*\*\*\*; Đăng ký lần đầu ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*; Đăng ký thay đổi lần thứ \*\* ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

Địa chỉ trụ sở chính: Lô T, đường số D, KCN A, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Đại diện theo pháp luật: Ông **C K S** – Tổng Giám đốc; Hộ chiếu nước ngoài số \*\*\*\*\* do Bộ N cấp ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*; (Sinh năm 1975; Đăng ký thường trú: H, G-ro, G-si, G1-do, Hàn Quốc; Địa chỉ liên lạc: Tòa K, đường P, phường M, quận N, thành phố Hà Nội, Việt Nam. (Vắng mặt)

**2. Công ty TNHH H4;**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên trở lên; Mã số doanh nghiệp: \*\*\*\*\*; Đăng ký lần đầu ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*; Đăng ký thay đổi lần thứ \*\* ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

Địa chỉ trụ sở chính: P tầng B, Tòa nhà T, phố D, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Đại diện theo pháp luật: Ông **S H J** – Tổng Giám đốc; Hộ chiếu nước ngoài số \*\*\*\*\* do Bộ N cấp ngày \*\*/\*\*/\*\*\*\*; (Sinh năm: 1977; Địa chỉ thường trú: 102, 11-5 M-ro 24 -gil, G2-gu, S, Hàn Quốc; Địa chỉ liên lạc: P, Tòa nhà C, Tòa nhà S, phường C, quận B, thành phố Hà Nội, Việt Nam). (*Vắng mặt*)

**\* Người làm chứng: Công Ty cổ phần G.**

Địa chỉ trụ sở: BT5, số E đường L, phường M, quận H, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Trí D1** - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

(*Vắng mặt*)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại Đơn kiện, các Bản khai, quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn Công ty TNHH X thông qua những người đại diện hợp pháp theo ủy quyền thống nhất trình bày như sau:**

Công ty TNHH X1 (Sau đây gọi tắt là: “**Nguyên đơn**”; “**X**” hoặc “**Công ty X IL**”) đã thực hiện xong toàn bộ nội dung công việc theo thỏa thuận tại Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH với Công ty TNHH S4 (Sau đây gọi tắt là: “**Bị đơn**”; “**Công ty TNHH S4**” hoặc “**S4**”) và Công trình nhà xưởng thuộc dự án: "L WAREHOUSE PROJECT" tại địa điểm: Lô T, ĐƯỜNG SỐ D, KCN A, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam đã được hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng trong suốt 03 năm qua. Sự hoàn thành được chứng minh bằng chính thực tế như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và bởi chính văn bản xác nhận của chủ đầu tư Công ty TNHH L và cơ quan chức năng có thẩm quyền của Việt Nam.

Cho đến nay, khi sự việc đã rất rõ ràng nhưng Công ty TNHH S4 vẫn khẳng định cho rằng X chưa hoàn thành toàn bộ các công việc của mình theo thỏa thuận các bên trong hợp đồng. Điều này là dối trá và thiếu căn cứ. Rất rõ ràng, Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH L (Chủ đầu tư) là ông Choi Won H1, cũng đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH S4 (Tổng thầu dự án) đã ký vào văn bản nghiệm thu hoàn thành công trình vào ngày 14/5/2020, với sự tham gia của đơn vị tư vấn giám sát và đơn vị tư vấn thiết kế - Công ty TNHH H5. S4 cũng quy chụp X vi phạm chất lượng công trình. Tuy nhiên, X khẳng định công trình hoàn toàn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn về xây dựng và chất lượng công trình theo quy định của pháp luật Việt Nam. Việc S2 vì một số sự cố xảy nhỏ chưa rõ nguyên nhân mà quy chụp X vi phạm nghiêm trọng về chất lượng công trình là hoàn toàn thiếu căn cứ và gây ảnh hưởng nghiêm trọng về uy tín danh dự của X.

Chất lượng công trình khi S4 tiếp nhận đã được kiểm tra và xác nhận đạt chất lượng từ chính chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát và đơn vị tư vấn thiết kế. Quá trình tiếp nhận ban đầu cũng không có bất kỳ dấu hiệu hư hỏng lớn nào xảy ra. Cho đến khi S2 tiếp nhận, đưa vào vận hành và có yêu cầu sửa chữa. X không trốn tránh trách nhiệm

và luôn sẵn sàng khắc phục sửa chữa các hư hỏng, sai sót nếu như các vấn đề hỏng thuộc về lỗi của X. Khi chưa rõ nguyên nhân dẫn đến sự cố, Sam I vẫn rất hợp tác với S2 để khắc phục nhằm đảm bảo uy tín và sự hỗ trợ tốt nhất cho S2, nhưng S2 không hề hợp tác để mọi việc được giải quyết tốt đẹp. X cũng không thể có đủ điều kiện để thực hiện các công việc bảo hành khi phần lớn số tiền thi công vẫn bị chiếm giữ và không được thanh toán bởi S4.

Trong suốt thời gian qua, chủ đầu tư Công ty TNHH L đã được hưởng lợi từ việc cho thuê nhà xưởng do Công ty TNHH X1 xây dựng. Còn Công ty TNHH X1 rơi vào đường cùng khi không còn bất kỳ đồng xu nào để chi trả cho các hoạt động của doanh nghiệp cũng như cuộc sống của hàng trăm người lao động và các khoản phải trả cho Ngân hàng, nhà thầu phụ. Ngay khi công trình được hoàn công, S2 đã được Công ty TNHH L thanh toán 100% giá trị hợp đồng mà không vướng mắc bất kỳ trở ngại nào. Hồ sơ thanh toán giữa hai bên đã thể hiện rất rõ điều đó.

Nhưng ngược lại S2 lại làm khó và cố tình không thực hiện việc thanh toán cho X. S4 đã không ký hồ sơ quyết toán hoàn thành, ký bổ sung khối lượng phát sinh và luôn đưa ra rất nhiều yêu cầu vô lý và quá đáng. Mặc dù, xuyên suốt quá trình thi công và hoàn công, S2 cũng như Công ty TNHH L đều biết và nắm rõ các vấn đề đó. Số tiền X yêu cầu là số tiền còn lại của Hợp đồng đã ký kết giữa X và S2. X đã thực hiện xong toàn bộ nội dung công việc theo thoả thuận tại Hợp đồng với Công ty TNHH S4 và Công trình nhà xưởng đã S4 bàn giao cho chủ đầu tư Công ty TNHH L, đưa vào sử dụng từ năm 2020. Sự hoàn thành được chứng minh bằng chính thực tế như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và bởi chính văn bản xác nhận của chủ đầu tư Công ty TNHH L và cơ quan chức năng có thẩm quyền của Việt Nam. S4 đã được Công ty TNHH L ký hồ sơ quyết toán và thanh toán 100% giá trị hợp đồng mà không vướng mắc bất kỳ trở ngại nào. Hồ sơ thanh toán giữa hai bên đã thể hiện rất rõ điều đó.

- Về tiền lãi: Do S2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán với X, vi phạm thoả thuận của hợp đồng, nên theo quy định của Luật Xây dựng, S2 phải chịu tiền lãi tính trên dư nợ gốc chưa thanh toán để bù đắp thiệt hại cho X đối với thời gian chậm thanh toán. Mặc dù, hợp đồng không có quy định rõ về tiền lãi do chậm thanh toán. Tuy nhiên, do Hợp đồng xây dựng là hợp đồng dân sự. Nên, căn cứ theo quy định của Bộ luật dân sự tại Điều 468, lãi suất được áp dụng là 10%/năm.

Theo đơn khởi kiện: Công ty TNHH X đã đề nghị Q1 Tòa án buộc Công ty TNHH S4 phải:

1. Thanh toán trả cho Công ty TNHH X số tiền gốc còn lại của Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ký ngày 02/5/2019 (bao gồm giá trị các hạng mục phát sinh) là 103.101.370.961 đồng (Một trăm linh ba tỷ một trăm linh một triệu ba trăm bảy mươi nghìn chín trăm sáu mươi một Đ1).

2. Bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH X do bị ảnh hưởng về uy tín, danh dự là **60.000.000.000 đồng** (Sáu mươi tỷ đồng).

3. Thanh toán trả cho Công ty TNHH X IL số tiền lãi do chậm trả với mức lãi suất 10%/năm cho đến ngày thực tế thanh toán hết công nợ, tạm tính đến ngày 31/05/2021 là **9.328.604.563 đồng** (Chín tỷ ba trăm hai mươi tám triệu sáu trăm linh tư nghìn năm trăm sáu mươi ba đồng).

Tổng số tiền Công ty TNHH X đề nghị Quý Toà án buộc Công ty TNHH S4 phải thanh toán trả cho Công ty TNHH X (tạm tính đến hết ngày 31/5/2021) là: **172.429.975.524 đồng** (Một trăm bảy mươi hai tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi tư đồng).

Quá trình Toà án giải quyết: Công ty X đã có văn bản xin rút một phần yêu cầu khởi kiện trong vụ án. Cụ thể như sau:

1. Rút yêu cầu khởi kiện đối với phần Chi phí gián tiếp có giá trị là 31.550.108.333 đồng (Ba mươi một tỷ năm trăm năm mươi triệu một trăm linh tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng). Gồm:

+ Chi phí quản lý vận hành công trường: 13.587.750.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

+ Chi phí bảo hiểm, an toàn: 2.752.200.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm năm mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng).

+ Chi phí chung: 10.703.000.000 đồng (Mười tỷ bảy trăm linh ba triệu đồng).

+ Chi phí gián tiếp khác: 4.507.158.333 đồng (Bốn tỷ năm trăm linh bảy triệu một trăm năm mươi tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

2. Rút yêu cầu khởi kiện đối với Giá trị phân hạng mục công việc phát sinh tăng thêm, giảm đi sau khi đối trừ với giá trị 13.751.262.626 đồng (Mười ba tỷ bảy trăm năm mươi một triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm hai mươi sáu đồng).

3. Yêu cầu bồi thường thiệt hại do bị ảnh hưởng về uy tín, danh dự với số tiền là 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng).

4. Rút yêu cầu về tiền lãi phát sinh đối với yêu cầu khởi kiện thuộc mục 1,2 nêu trên.

**\* Tại phiên toà sơ thẩm, Công ty X IL đề nghị Toà án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam xem xét các yêu cầu khởi kiện như sau:**

1. Yêu cầu Bị đơn thanh toán số tiền còn lại của Hợp đồng là 57.800.000.000 đồng (Năm mươi bảy tỷ tám trăm triệu đồng) (Đã bao gồm 10% VAT). Trong đó số tiền nợ chưa bao gồm VAT là 52.545.454.545 đồng (Năm mươi hai tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi tư nghìn năm trăm bốn mươi lăm đồng).

2. Yêu cầu Bị đơn thanh toán số tiền lãi phát sinh do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính trên dư nợ gốc của hợp đồng chưa thanh toán với mức lãi suất 10%/năm. Công ty TNHH S4 tiếp tục phải chịu tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ. Tiền lãi tạm tính đến ngày 30/7/2024 là 21.500.489.807 đồng (Hai mươi một tỷ năm trăm triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn tám trăm linh bảy đồng).

Tổng số tiền S3 IL đề nghị Q1 Toà án buộc Bị đơn là Công ty S4 phải thanh toán (tạm tính đến ngày 30/7/2024) là 79.300.489.807 đồng (Bảy mươi chín tỷ ba trăm triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn tám trăm linh bảy đồng).

**Đối với yêu cầu phản tố của S2: X không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của S2 trong vụ án.**

Từ những phân tích trên, X đề nghị HĐXX, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

**\* Theo Đontô, bảnkhai, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) thông qua Đại diện theo pháp luật và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nhất trình bày:**  
**Công ty X yêu cầu Công ty S4 thanh toán những khoản sau:**

STT	Hạng mục	Đơn khởi kiện ngày 15/6/2021	Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 15/11/2023
01	Số tiền gốc chưa thanh toán	57.800.000.000	57.800.000.000
02	Chi phí gián tiếp	31.550.108.333	
03	Khối lượng phát sinh tăng thêm theo bản vẽ thiết kế ban đầu	7.421.042.266	
04	Giá trị khối lượng phát sinh tăng thêm do thay đổi thiết kế ban đầu	17.448.827.789	
05	Bồi thường thiệt hại	60.000.000.000	60.000.000.000
06	Lãi chậm thanh toán	9.328.604.563	20.326.333.333
07	Khối lượng giảm trừ	- 11.118.607.429	
<b>Tổng:</b>		<b>172.429.975.524</b>	<b>138.126.333.333</b>

### **1. Quan điểm của S2:**

Do X rút yêu cầu khởi kiện đối với các khoản chi phí gián tiếp, khối lượng phát sinh tăng thêm theo bản vẽ thiết kế ban đầu, giá trị khối lượng phát sinh tăng thêm do thay đổi thiết kế ban đầu nên đề nghị TAND quận Cầu Giấy đình chỉ việc giải quyết đối với các yêu cầu này.

**a/ Đối với khoản tiền gốc chưa thanh toán 57.800.000.000 đồng (Năm mươi bảy tỷ tám trăm triệu đồng).**

Theo Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/05/2019 (Sau đây gọi là “Hợp đồng”), giá trị hợp đồng là 305.800.000.000 đồng (Ba trăm linh năm tỷ tám trăm triệu đồng) đã bao gồm 10% thuế VAT.

Công ty S4 đã thanh toán cho Công ty X số tiền 248.000.000.000 đồng. Như vậy số tiền còn lại theo hợp đồng là 57.800.000.000 đồng (Năm mươi bảy tỷ tám trăm triệu đồng). Đây là giá trị **dự toán** (Bảng báo giá khối lượng dự toán kèm theo Hợp đồng). Theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng, việc thanh toán dựa trên giá trị **quyết toán**. Tuy nhiên đến thời điểm này hai bên chưa làm thủ tục quyết toán.

Trên thực tế có nhiều hạng mục Công ty X chưa thực hiện – Được gọi là giá trị khối lượng giảm trừ. Theo giá trị Công ty X đưa ra là **11.118.607.429 đồng** nhưng theo giá trị Công ty S4 xác định là **16.148.973.398 đồng** đã bao gồm 10% thuế VAT. Tài liệu chứng minh khối lượng giảm trừ 16.148.973.398 đồng đã được Công ty S4 nộp tới TAND quận Cầu Giấy.

Ngày 15/4/2024, Công ty CP G ban hành Chứng thư giám định, theo đó giá trị khối lượng giảm trừ là **15.199.884.152 đồng** (Chưa bao gồm VAT). Số tiền chi tiết được nêu trong bảng tính chi phí kèm theo Chứng thư giám định như sau:

STT	Hạng mục	Số tiền
01	1. Front side	5.198.027.077

	Các công việc nhà thầu X chưa thực hiện	2. Belong Axis X1	551.738.618
		3. Back side	1.415.663.398
		4. Other work	111.869.693
		5. Cleand to hand over	45.815.000
		6. Permission fee	135.000.000
		7. Chi phí tiền điện trong thời gian thi công	211.479.180
		02	Các hạng mục đề nghị giảm trừ do cắt giảm trong quá trình thi công
2. Belong Axis X1	592.944.650		
3. Back side	1.415.663.398		
4. Other work	87.269.693		
5. Cleand to hand over	45.815.000		
6. Permission fee	135.000.000		
<b>Tổng:</b>			<b>15.199.884.152</b>
VAT (10%):			1.519.988.415
<b>Tổng cộng:</b>			<b>16.719.872.567</b>

Như vậy, số tiền gốc còn lại theo Hợp đồng chỉ là 57.800.000.000 - 16.719.872.567 = 41.080.127.433 đồng (Bốn mươi một tỷ không trăm tám mươi triệu một trăm hai mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng).

**b/ Đối với khoản lãi chậm thanh toán 20.326.333.333 đồng.**

Công ty S4 chưa thanh toán cho Công ty X số tiền gốc còn lại theo Hợp đồng là 41.080.127.433 đồng (Bốn mươi một tỷ không trăm tám mươi triệu một trăm hai mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng) xuất phát từ nguyên nhân Công ty X vi phạm nhiều điều khoản trong Hợp đồng. Các vi phạm đó nêu cụ thể tại mục II dưới đây, được chuyển hóa bằng việc Công ty S4 có yêu cầu phản tố đối với Công ty X. Ngoài ra tại Điểm 4.2 Điều 4 Hợp đồng quy định về Điều kiện thanh toán như sau:

“Điều 4. Điều kiện thanh toán

4.2. Tiến độ thanh toán

- Số tiền tạm giữ bảo hành: Số tiền tạm giữ cho thời gian bảo hành tương đương với 10% giá trị Hợp đồng sẽ được thanh toán cho Bên B (X) trong vòng 14 ngày làm việc sau khi Bên A (S4) đã nhận được từ Bên B thư bảo lãnh bảo hành trị giá 10% giá trị Hợp đồng được phát hành bởi ngân hàng hoặc công ty bảo hiểm của Bên B và có hiệu lực trong thời gian bảo hành”.

Theo quy định này, nếu Công ty X không cung cấp cho Công ty S5 bảo lãnh bảo hành thì Công ty S4 có quyền tạm giữ 10% giá trị Hợp đồng tương đương với 30.580.000.000 đồng (Ba mươi tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng). Đến thời điểm này S2 vẫn chưa nhận được thư bảo lãnh bảo hành từ X. Do vậy Công ty X không được phép tính lãi đối với khoản 30.580.000.000 đồng (Ba mươi tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng) vì đây không phải là khoản chậm trả của S2.

**c/ Đối với khoản bồi thường thiệt hại 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng).**

X cho rằng đây là thiệt hại của X do bị ảnh hưởng về uy tín, danh dự và yêu cầu Công ty S4 bồi thường khoản tiền này. Tại Điều 20 Hợp đồng quy định về bồi thường thiệt hại không có nội dung về bồi thường danh dự, uy tín.

Công ty S4 đề nghị Tòa án yêu cầu Công ty X cung cấp bằng chứng về việc danh dự, uy tín của X bị mất và tổn thất thực tế của X. Công ty S4 không đồng ý thanh toán cho Công ty X IL khoản tiền này.

\* Công ty S4 yêu cầu Công ty X thanh toán những khoản sau:

STT	Hạng mục	Đơn phản tố ngày 05/11/2021	Đơn rút một phần yêu cầu phản tố ngày 15/12/2023
01	Sửa chữa khiếm khuyết	11.527.940.019	11.527.940.019
02	Phạt chậm tiến độ	24.464.000.000	24.464.000.000
03	Bồi thường thiệt hại	41.687.636.535	
04	Bảo lãnh bảo hành	30.580.000.000	30.580.000.000
05	Khắc phục sửa chữa hệ thống PCCC		3.300.000.000
<b>Tổng:</b>		<b>108.259.576.554</b>	<b>69.871.940.019</b>

a/ Đối với khoản sửa chữa khiếm khuyết 11.527.940.019 đồng (Mười một tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi nghìn không trăm mười chín đồng).

Điều 8 Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/05/2019 (Sau đây gọi là “Hợp đồng”) ký giữa Công ty S4 và Công ty X quy định:

“ĐIỀU 8. TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI NHỮNG KHIẾM KHUYẾT/ LỖI

8.1. Nếu Bên A phát hiện ra bất kỳ sai sót rõ ràng hoặc sự không phù hợp rõ ràng nào, Bên A sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên B biết về sai sót hoặc sự không phù hợp và yêu cầu Bên B thực hiện các biện pháp khắc phục ngay cho sai sót hoặc sự không phù hợp đó. Bên B có nghĩa vụ thực hiện yêu cầu đó trong vòng thời gian như quy định tại Điều 14.2 dưới đây. Thời gian kiểm tra sẽ được kéo dài trong trường hợp có trở ngại xảy ra trong thời gian kiểm tra hoặc bất kỳ sự kiện bất khả kháng nào (theo quy định tại Điều khoản dưới đây) gây cản trở quá trình kiểm tra hoặc theo Hợp đồng của các bên.

8.2. Bên B chỉ có nghĩa vụ bảo hành đối với các sai sót hoặc sự không phù hợp nào gây ra do chất lượng vật tư hoặc chất lượng thi công của Bên B.

8.3. Trong trường hợp Bên B không bắt đầu khắc phục các sai sót hoặc sự không phù hợp trong thời hạn như quy định tại Điều 14, Mục 14.2 dưới đây, trong trường hợp khẩn cấp, đặc biệt để tránh các nguy hiểm cấp hoặc để ngăn ngừa thiệt hại lớn hơn, Bên A có quyền thực hiện các việc sau (tùy chọn):

a. Tự thực hiện việc khắc phục đó hoặc thuê bên thứ ba thực hiện bằng chi phí của Bên B;

b. Xác định mức giảm hợp lý của Giá trị hợp đồng;

c. Chấm dứt toàn bộ hợp đồng hoặc bất cứ phần chính nào của công trình mà không thể đưa vào sử dụng có mục đích nếu khiếm khuyết hoặc thiệt hại khiến Bên A không được hưởng lợi ích đối với toàn bộ công trình hoặc bất cứ phần nào của công trình. Không làm ảnh hưởng tới các quyền khác, theo Hợp đồng hoặc thỏa thuận khác, Bên A được hoàn trả lại toàn bộ các khoản đã thanh toán cho những hạng mục này (tùy theo từng trường hợp), chi phí tài chính và chi phí tháo dỡ tương tự giải phóng mặt bằng và xử lý các hạng mục, thiết bị, nguyên vật liệu không đạt yêu cầu cùng khoản bồi thường phát sinh từ thiệt hại mà Bên A gánh chịu (nếu có)”.

Trong quá trình thi công dự án nhà xưởng cho Công ty S4, Công ty X thực hiện thiếu trách nhiệm, cầu thả, thuê nhà thầu phụ không đủ năng lực dẫn đến việc nhiều hạng mục tại dự án bị hư hỏng, lỗi, sai thiết kế.

Trước tình trạng đó Công ty S4 liên tục yêu cầu Công ty X phải khắc phục lỗi, tuy nhiên Công ty X phớt lờ các yêu cầu của Công ty S4.

Vì vậy Công ty S4 buộc phải thuê Công ty TNHH K khắc phục các khiếm khuyết do việc thi công ầu của X gây ra.

Số tiền Công ty S4 đã thanh toán cho Công ty TNHH K là 11.527.940.019 đồng (Mười một tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi nghìn không trăm mười chín đồng) (Đã bao gồm 10% thuế VAT)

Tuy nhiên theo bảng tính chi phí kèm theo Chứng thư giám định ngày 15/4/2024 của Công ty CP G và thẩm định giá Phương Đ2, các khoản sửa chữa khiếm khuyết được thẩm định như sau:

STT	Hạng mục		Số tiền
01	Công tác sửa chữa ngoài kho	Phía trước nhà	39.387.572
		Sửa chữa dọc theo trục X1 của nhà kho	914.248.771
		Sửa chữa dọc theo trục sau của nhà kho	3.450.120.037
		Sửa chữa dọc theo trục X42 của nhà kho	75.657.225
		Vệ sinh sơn cũ và sơn lại tường mới	220.350.429
02	Thay đổi hệ thống thoát nước ngoài nhà	Sửa đổi dọc theo trục X1	259.795.264
		Sửa đổi dọc theo trục sau nhà	2.321.134.749
<b>Tổng:</b>			<b>7.280.694.047</b>
VAT (10%):			728.069.404
<b>Tổng cộng:</b>			<b>8.008.763.451</b>

Đề nghị Tòa án chấp nhận số tiền thực tế Công ty S4 đã thanh toán cho Công ty TNHH K (Việt Nam) (Sau đây gọi tắt là Công ty K) liên quan đến khoản sửa chữa khiếm khuyết là **11.527.940.019 đồng** (Mười một tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi nghìn không trăm mười chín đồng).

**b/ Đối với khoản phạt chậm tiến độ 24.464.000.000 đồng** (Hai mươi tư tỷ bốn trăm sáu mươi tư triệu đồng).

Điều 15 Hợp đồng quy định:

“**ĐIỀU 15. PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

15.1. Phạt chậm tiến độ

Trong trường hợp Bên B không hoàn thành bất cứ phần nào và/ hoặc toàn bộ công trình trong thời gian thi công được quy định trong Hợp đồng này, Bên B sẽ phải chịu khoản tiền phạt chậm tiến độ. Số tiền phạt chậm tiến độ là 0,3% Tổng giá trị Hợp đồng cho mỗi ngày chậm trễ. Tổng số tiền phạt vi phạm không quá 8% giá trị nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm.

Bên A có thể khấu trừ khoản phạt trên từ Giá trị Hợp đồng hoặc từ bất kỳ khoản tồn đọng nào khác phải trả cho Bên B.

Ngày 02/05/2019 Công ty S4 ký Hợp đồng với Công ty X, nội dung là Công ty S4 thuê Công ty X IL xây dựng nhà xưởng tại Lô T đường số D KCN A, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn từ ngày 02/05/2019 đến ngày 02/05/2020.

Đến ngày 10/07/2020 toàn bộ dự án nhà xưởng mới có thể sử dụng được.

Như vậy, Công ty X đã chậm tiến độ 68 ngày (Từ ngày 02/05/2020 đến ngày 10/07/2020).

Căn cứ vào Điều 15 Hợp đồng, Công ty X phải thanh toán tiền phạt chậm tiến độ cho Công ty S4 số tiền là 305.800.000.000 đồng (Ba trăm linh năm tỷ tám trăm triệu đồng) x 8% = 24.464.000.000 đồng (Hai mươi tư tỷ bốn trăm sáu mươi tư triệu đồng).

**c/ Đối với khoản bảo lãnh bảo hành 30.580.000.000 đồng (Ba mươi tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng)**

Điểm 4.2 Điều 4 Hợp đồng quy định:

“Số tiền tạm giữ bảo hành: Số tiền tạm giữ cho thời gian bảo hành tương đương 10% giá trị hợp đồng sẽ được thanh toán cho Bên B trong vòng 14 ngày làm việc sau khi Bên A đã nhận được từ Bên B thư bảo lãnh bảo hành trị giá 10% giá trị Hợp đồng được phát hành bởi Ngân hàng hoặc Công ty bảo hiểm của Bên B và có hiệu lực trong thời gian bảo hành”.

Điều 14 Hợp đồng quy định:

**“ĐIỀU 14. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH**

14.1. Bên B sẽ cung cấp Thư Bảo lãnh Bảo hành cho Bên A trong vòng 15 ngày kể từ khi hoàn thành công trình. Giá trị của bảo hành là 10% giá trị hợp đồng (Bao gồm VAT) trong đó thời hạn 05 năm là cho phần kết cấu chính, các hạng mục mái, chống thấm và ống máng và 03 năm cho các hạng mục khác. Thư Bảo lãnh Bảo hành phải được công nhận và phát hành hợp pháp bởi cơ quan bảo lãnh. Thư Bảo lãnh Bảo hành được lập bằng tiếng Anh và tiếng Việt, trong đó ghi rõ thời hạn bảo hành theo quy định tại Hợp đồng này.

14.2. Nếu xảy ra bất kỳ lỗi nào trong thời hạn bảo hành Bên A sẽ gửi thông báo bằng công văn hoặc email hoặc hình thức văn bản khác tới Bên B, và trong vòng 07 ngày làm việc kể từ khi Bên A thông báo, Bên B phải tiến hành sửa chữa các sự cố. Nếu Bên B không tiến hành sửa chữa trong thời gian trên, Bên A sẽ có quyền thu khoản Bảo lãnh Bảo hành mà không phải tiến hành bất cứ thủ tục nào để đạt được sự chấp thuận từ các bên liên quan”.

Các điều khoản trên được hai bên thỏa thuận và thống nhất để giảm trừ thiệt hại cho bên được bảo hành (Công ty S4) trong trường hợp có hạng mục cần bảo hành nhưng bên có nghĩa vụ bảo hành (Công ty X) không thực hiện. Khi đó bên được bảo hành (Công ty S4) sẽ sử dụng khoản bảo lãnh để sửa chữa, khắc phục hạng mục hư hỏng. Thỏa thuận này phù hợp với Khoản 6 Điều 35 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 05 năm 2015 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

“Điều 35. Yêu cầu về bảo hành công trình xây dựng

6. Chủ đầu tư phải thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng với các nhà thầu tham gia xây dựng công trình về quyền và trách nhiệm của các bên trong bảo hành công trình xây dựng; thời hạn bảo hành công trình xây dựng, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ; mức tiền bảo hành; việc lưu giữ, sử dụng, hoàn trả tiền bảo hành và việc thay thế tiền bảo hành công trình xây dựng bằng thư bảo lãnh bảo hành của ngân hàng có giá trị tương đương. Các nhà thầu nêu trên chỉ được hoàn trả tiền bảo hành công trình hoặc giải tỏa thư bảo lãnh bảo hành sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành”.

Tuy nhiên, Công ty X đã không cung cấp Thư bảo lãnh bảo hành cho Công ty S4. Khoản 2 Điều 46 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22 tháng 04 năm 2015 về hợp đồng xây dựng quy định:

“Điều 46. Bảo hiểm và bảo hành theo hợp đồng xây dựng

## 2. Bảo hành

a) Bên nhận thầu có trách nhiệm bảo hành công trình, bảo hành thiết bị theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng. Các thỏa thuận của các bên hợp đồng về thời hạn bảo hành, mức bảo đảm bảo hành phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Bảo đảm bảo hành có thể thực hiện bằng hình thức bảo lãnh hoặc hình thức khác do các bên thỏa thuận, nhưng phải ưu tiên áp dụng hình thức bảo lãnh;

c) Bên nhận thầu chỉ được hoàn trả bảo đảm bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.

d) Trong thời hạn bảo hành, bên nhận thầu phải thực hiện việc bảo hành trong vòng hai mươi một (21) ngày kể từ ngày nhận được thông báo sửa chữa của bên giao thầu; trong khoảng thời gian này, nếu bên nhận thầu không tiến hành bảo hành thì bên giao thầu có quyền sử dụng tiền bảo hành để thuê tổ chức, cá nhân khác sửa chữa”.

Đối chiếu với điểm d nêu trên, Công ty S4 có quyền sử dụng tiền bảo hành để thuê đơn vị khác sửa chữa hạng mục mà Công ty X có nghĩa vụ bảo hành nhưng không thực hiện.

Đề nghị TAND quận Cầu Giấy buộc Công ty X phải cung cấp Thư bảo lãnh bảo hành cho Công ty S4 với số tiền 30.580.000.000 đồng (Ba mươi tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng) (10% của 305.800.000.000 đồng (Ba trăm linh năm tỷ tám trăm triệu đồng) là giá trị Hợp đồng đã bao gồm VAT). Trong trường hợp Công ty X không cung cấp Thư bảo lãnh bảo hành, đề nghị Tòa án buộc Công ty X thanh toán cho Công ty S4 số tiền này hoặc Công ty S4 được khấu trừ số tiền này vào giá trị Hợp đồng.

### **d/ Đối với khoản khắc phục sửa chữa hệ thống PCCC.**

Trong thời hạn bảo hành, hệ thống PCCC và hệ thống 16 cửa cuốn bị hư hỏng, trực trực. Công ty S4 đã nhiều lần yêu cầu Công ty X sửa chữa, thay thế các hệ thống này nhưng X không thực hiện.

Vì vậy Công ty S4 đã phải thuê Công ty TNHH K khắc phục các hư hỏng với giá trị 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng) đã bao gồm 10% VAT (Tài liệu chứng minh khoản tiền sửa chữa này đã được Công ty S4 nộp tới TAND quận Cầu Giấy).

Tuy nhiên theo bảng tính chi phí kèm theo Chứng thư giám định ngày 15/4/2024 của Công ty CP giám định và thẩm định giá Phương Đ2, khoản sửa chữa, thay thế được thẩm định với giá trị như sau:

STT	Nội dung	Số tiền
1	Khắc phục sửa chữa hệ thống PCCC	2.648.354.699
2	Sửa chữa hệ thống 16 cửa cuốn	202.771.200
	<b>Tổng:</b>	<b>2.851.125.899</b>
	VAT (10%):	285.112.589
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>3.136.238.488</b>

Đề nghị Tòa án chấp nhận số tiền thực tế Công ty S4 đã thanh toán cho Công ty TNHH K (Việt Nam) (Sau đây gọi tắt là Công ty K) liên quan đến khoản sửa chữa hệ thống PCCC là **3.300.000.000 đồng** (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

**\* Về nghĩa vụ chịu án phí và nghĩa vụ chịu chi phí giám định**

Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự phải chịu án phí sơ thẩm nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận hoặc người yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định phải chịu chi phí giám định nếu kết quả giám định chứng minh yêu cầu của người đó là không có căn cứ. Vì vậy trong trường hợp Công ty S4 được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện, mong Tòa án hoàn trả khoản tiền tạm ứng án phí và tiền tạm ứng chi phí giám định cho Công ty S4.

Ngoài ra ngày 27/12/2021 Công ty S4 nộp tiền tạm ứng án phí số tiền là 270.129.788 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu một trăm hai mươi chín nghìn bảy trăm tám mươi tám đồng) theo Biên lai số 0018064. Đến ngày 15/12/2023 Công ty S4 có đơn xin rút yêu cầu phản tố đối với khoản bồi thường thiệt hại 41.687.636.535 đồng (Bốn mươi một tỷ sáu trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi lăm đồng), tương đương với số tiền tạm ứng án phí là 74.843.818 đồng. Căn cứ vào hướng dẫn tại tiêu mục 10 phần IV Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của TAND Tối cao, đề nghị Tòa án hoàn trả lại khoản tiền 74.843.818 đồng cho Công ty S4.

**Công ty S4 đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Công ty S4. Theo đó, buộc Công ty X1 phải:**

1. Buộc Công ty X phải thanh toán cho Công ty S4 số tiền thực tế Công ty S4 mà đã thanh toán cho Công ty TNHH K (Việt Nam) (Sau đây gọi tắt là Công ty K) liên quan đến khoản sửa chữa khiếm khuyết là 11.527.940.019 đồng (Mười một tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi nghìn không trăm mười chín đồng).

2. Buộc Công ty X phải thanh toán tiền phạt chậm tiến độ cho Công ty S4 số tiền là 305.800.000.000 đồng (Ba trăm linh năm tỷ tám trăm triệu đồng) x 8% = 24.464.000.000 đồng (Hai mươi tư tỷ bốn trăm sáu mươi tư triệu đồng).

3. Buộc Công ty X phải cung cấp Thư bảo lãnh bảo hành cho Công ty S4 với số tiền 30.580.000.000 đồng (Ba mươi tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng) (10% của 305.800.000.000 đồng (Ba trăm linh năm tỷ tám trăm triệu đồng) là giá trị Hợp đồng đã bao gồm VAT). Trong trường hợp Công ty X không cung cấp Thư bảo lãnh bảo hành, đề nghị Tòa án buộc Công ty X thanh toán cho Công ty S4 số tiền này hoặc Công ty S4 được khấu trừ số tiền này vào giá trị Hợp đồng.

4. Buộc Công ty X phải thanh toán cho Công ty S4 số tiền thực tế Công ty S4 đã thanh toán cho Công ty TNHH K (Việt Nam) (Sau đây gọi tắt là Công ty K) liên quan đến khoản sửa chữa hệ thống PCCC là 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

Tổng số tiền mà Công ty X phải thanh toán cho Công ty S4 là 69.871.940.019 đồng (Sáu mươi chín tỷ tám trăm bảy mươi một triệu chín trăm bốn mươi nghìn không trăm mười chín đồng).

Như vậy, Công ty S4 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty X số tiền gốc còn lại theo Hợp đồng là 41.080.127.433 đồng (Bốn mươi một tỷ không trăm tám mươi triệu một trăm hai mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng) và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phần tố của Công ty S4.

**\* Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH L trình bày:** Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

**\* Tại các văn bản gửi đến Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH H4 trình bày:** Công ty TNHH H4 không có liên quan gì đến tranh chấp giữa Công ty TNHH X và Công ty TNHH S4. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

**Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam, đã quyết định:**

1. Chấp nhận Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823). Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823), cụ thể như sau:

1.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) đối với bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) phải thanh toán phần chi phí gián tiếp có giá trị là 31.550.108.333 đồng (Ba mươi một tỷ năm trăm năm mươi triệu một trăm linh tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng), bao gồm: Chi phí quản lý vận hành công trường: 13.587.750.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng); Chi phí bảo hiểm, an toàn: 2.752.200.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm năm mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng); Chi phí chung: 10.703.000.000 đồng (Mười tỷ bảy trăm linh ba triệu đồng) và Chi phí gián tiếp khác: 4.507.158.333 đồng (Bốn tỷ năm trăm linh bảy triệu một trăm năm mươi tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

1.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) đối với bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) phải thanh toán giá trị phần hạng mục công việc phát sinh tăng thêm, giảm đi sau khi đối trừ với giá trị 13.751.262.626 đồng (Mười ba tỷ bảy trăm năm mươi một triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm hai mươi sáu đồng) và số tiền lãi phát sinh đối với khoản tiền này.

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) đối với bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) phải bồi thường thiệt hại do bị ảnh hưởng về uy tín, danh dự với số tiền là 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng) và số tiền lãi phát sinh đối với số tiền này.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) buộc bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc là 57.800.000.000 đồng (Năm mươi bảy tỷ tám trăm triệu đồng) (Đã bao gồm 10% VAT) và tiền lãi tạm tính đến ngày 30/7/2024 là 21.500.489.807 đồng (Hai mươi một tỷ năm trăm triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn tám trăm linh bảy đồng).

Buộc bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) tổng số tiền là 79.300.489.807 đồng (Bảy mươi chín tỷ ba trăm triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn tám trăm linh bảy đồng), bao gồm: Số tiền còn lại của Hợp đồng là 57.800.000.000 đồng (Năm mươi bảy tỷ tám trăm triệu đồng) (Đã bao gồm 10% VAT) và tiền lãi tạm tính đến ngày 30/7/2024 là 21.500.489.807 đồng (Hai mươi một tỷ năm trăm triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn tám trăm linh bảy đồng) theo Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019.

3. Chấp nhận Đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413). Căn cứ vào Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) đối với nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) về việc yêu cầu nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà xưởng số tiền là: 41.687.636.535 đồng (Bốn mươi một tỷ sáu trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi lăm đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) đối với nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823), cụ thể như sau:

4.1. Buộc nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) khoản tiền sửa chữa khiếm khuyết của công trình là 11.527.940.019 đồng (Mười một tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn không trăm mười chín đồng).

4.2. Buộc nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) khoản tiền sửa chữa hệ thống phòng cháy chữa cháy số tiền là 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

Tổng cộng, số tiền buộc nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) là 14.827.940.019 đồng (Mười bốn tỷ tám trăm hai mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn không trăm mười chín đồng), bao gồm: Khoản tiền sửa chữa khiếm khuyết của công trình là 11.527.940.019 đồng (Mười một tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn không trăm mười chín đồng) và khoản tiền sửa chữa hệ thống phòng cháy chữa cháy số tiền là 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

5. Đòi trừ nghĩa vụ của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) và bị đơn với nhau, buộc bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) phải

tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) khoản tiền là 64.472.549.788 đồng (Sáu mươi tư tỷ bốn trăm bảy mươi hai triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn bảy trăm tám mươi tám đồng).

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) đối với nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823), cụ thể như sau:

6.1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) về việc Công ty TNHH X phải thanh toán tiền phạt chậm tiến độ cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) số tiền là 24.464.000.000 đồng (Hai mươi tư tỷ bốn trăm sáu mươi tư triệu đồng).

6.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) về việc buộc Công ty TNHH X phải cung cấp Thư bảo lãnh bảo hành cho Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) với số tiền 30.580.000.000 đồng (Ba mươi tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng) (10% của 305.800.000.000 đồng là giá trị Hợp đồng đã bao gồm VAT).

Tổng số tiền bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) yêu cầu phản tố không được chấp nhận là: 55.044.000.000 đồng (Năm mươi lăm tỷ không trăm bốn mươi tư triệu đồng)

#### **7/ Về chi phí giám định và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.**

Nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải chịu số tiền giám định do bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) đã tạm ứng theo hóa đơn của bên giám định xuất là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) tại Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000145 ngày 22/4/2024 của Công Ty cổ phần G. Buộc nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) số tiền giám định 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000145 ngày 22/4/2024 của Công Ty cổ phần G.

Nếu nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền chi phí giám định 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) thì nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) và bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) về việc các bên tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với yêu cầu của mình trong hồ sơ vụ án và không yêu cầu các bên phải thanh toán cho nhau.

8/ Kể từ ngày 01/8/2024 cho đến khi thi hành án xong, nếu bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền trên cho nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) thì bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh

toán khoản tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

**Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 13/8/2024, bị đơn nộp đơn kháng cáo (Đơn kháng cáo đề ngày 13/8/2024) có nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.** Lý do kháng cáo: Bản án sơ thẩm có những nhận định đánh giá chưa đầy đủ, chính xác và chưa phù hợp với thực tế khách quan đã xâm phạm tới quyền lợi hợp pháp của Công ty TNHH S4. Yêu cầu cấp phúc thẩm tính toán lại số tiền mà công ty S4 và Công ty TNHH X phải thanh toán cho nhau theo hướng tăng tiền mà Công ty TNHH X phải trả cho Công ty TNHH S4 và giảm tiền Công ty TNHH S4 phải trả cho Công ty TNHH X.

Bị đơn Nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ngày 19/8/2024 theo Biên lai số 0046401 của Thi hành án dân sự quận C, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

**\* Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, Việt Nam (tại cấp phúc thẩm), bị đơn Công ty TNHH S4 có Đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo ngày 06/8/2025, nội dung như sau:**

Công ty S4 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội sửa Bản án sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy theo hướng sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu của SI về việc buộc SK thanh toán số tiền 57.800.000, 000 đồng mà TAND quận Cầu Giấy xác định là tiền gốc còn lại theo Hợp đồng. Số tiền gốc còn lại chỉ là 42.947.727.278 đồng (Nếu lấy số liệu trong Chứng thư thẩm định) hoặc 41.651.026.602 đồng (Nếu lấy số liệu trong tài liệu do KS cung cấp).

2. Không chấp nhận yêu cầu của SI về việc buộc SK thanh toán số tiền lãi tính trên 57.800.000.000 đồng.

Số tiền lãi chỉ được tính trên số tiền còn lại của số tiền gốc 42.947.727.278 đồng (hoặc 41.651.026.602 đồng) - 30.580.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của SK về việc buộc SI thanh toán khoản tiền phạt chậm tiến độ là 24.464.000.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu của SK về việc buộc SI thanh toán khoản chi phí sửa chữa hệ thống thoát nước ngoài nhà 2.839.023.014 đồng.

**Ngày 14/8/2024, bị đơn Công ty TNHH S4 tiếp tục bổ sung Đơn trình bày đề ngày 13/8/2025, nội dung như sau:**

**I. Đối với khoản bảo lãnh bảo hành 30.580.000.000 đồng.**

Nêu SI không cung cấp cho SK thư bảo lãnh bảo hành thì SK có quyền tạm giữ 10% giá trị Hợp đồng tương đương với 30.580.000.000 đồng. Trên thực tế SI không cung cấp Thư bảo lãnh cho SK. Do vậy không thể tính lãi đối với khoản 30.580.000.000 đồng vì đây không phải là khoản chậm thanh toán của SK.

**2. Đối với khoản phạt chậm tiến độ 24.464.000.000 đồng**

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo ngày 06/8/2025, SK đã chứng minh SI chậm tiến độ 68 ngày, tính từ ngày 02/5/2020 là ngày hoàn thành công trình quy định tại điểm 1.2 Điều 1 Hợp đồng den ngày 10/7/2020 là ngày các bên ký Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hoặc công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày. (Xin nộp bản sao y công chứng Biên bản nghiệm thu ngày 10/7/2020 ký giữa ba bên gồm có: Chủ đầu tư là Công ty TNHH L, Nhà thầu thi công là Công ty TNHH Xây dựng S6 - Chi nhánh thành phố H, Đơn vị ut vẫn giám sát là Công ty TNHH H5).

**3. Đối với khoản tiền gốc còn lại theo Hợp đồng.**

Căn cứ vào Chứng thư giám định số 02418581-PD ngày 15/4/2024 của Công ty CP G, giá trị khối lượng giảm từ (bao gồm các công việc nhà thầu X chưa thực hiện và các hạng mục đề nghị giảm trừ do cắt giảm trong quá trình thi công) là 14.852.272.722 đồng đã bao gồm VAT.

Như vậy, số tiền gốc còn lại theo Hợp đồng là 57.800.000.000 - 14.852.272.722 = 42.947.727.278 đồng.

**4. Đối với khoản tiền được tính lãi.**

Số tiền SI được tính lãi (nếu đủ điều kiện) là: 42.947.727.278 - 30.580.000.000 = 12.367.727.278 đồng.

*\* Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 18/8/2025, nguyên đơn Công ty TNHH X (Sau đây gọi tắt là: "X") nộp Văn bản trình bày ý kiến đối với các yêu cầu kháng cáo của bị đơn như sau:*

X đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Toà án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH X đã được Toà án cấp sơ thẩm thụ lý xét xử, gồm:

1. Yêu cầu thanh toán số tiền còn lại của Hợp đồng là 57.800.000.000 đồng (đã bao gồm 10% VAT). Trong đó số tiền nợ chưa bao gồm VAT là **52.545.454.545 đồng**.

2. Yêu cầu thanh toán số tiền lãi phát sinh do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính trên dư nợ gốc của hợp đồng chưa thanh toán với mức lãi suất 10%/năm. Công ty TNHH S4 tiếp tục phải chịu tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ.

Tiền lãi tạm tính đến ngày 30/7/2024 là **21.500.489.807 đồng**.

Cụ thể:

	Tiền nợ gốc (gồm VAT)	Tiền nợ gốc (chưa VAT)	Ngày tính lãi	Tính lãi đến ngày	Số ngày tính lãi	Lãi suất	Tiền lãi
Khối lượng lần 12 (Khối lượng tháng 4)	22.000.000.000	20.000.000.000	07/06/2020	30/07/2024	1.514	10%	8.295.890.411

Khối lượng lần 13 (Khối lượng tháng 5)	27.973.315.316	25.430.286.651	09/07/2020	30/07/2024	1.482	10%	10.325.393.100
Khối lượng đợt cuối	7.826.684.684	7.115.167.895	14/07/2020	30/07/2024	1.477	10%	2.879.206.296
<b>Tổng (Hợp đồng)</b>	<b>57.800.000.000 đồng.</b>	<b>52.545.454.545 đồng.</b>					<b>21.500.489.807 đồng.</b>

Tổng số tiền X đề nghị Quý Toà án buộc S2 phải thanh toán (tạm tính đến ngày 30/7/2024) là **79.300.489.807 đồng.**

**Đối với yêu cầu của S2 về yêu cầu X phải thanh toán số tiền công việc chưa thực hiện.**

X không đồng ý với yêu cầu này của S2. Bởi lẽ:

X đã hoàn thành toàn bộ công việc theo Hợp đồng ký kết với S2.

Toàn bộ công việc, công trình được nghiệm thu hoàn thành, bàn giao và không có bất cứ ý kiến, yêu cầu nào từ S4 cho phần việc chưa thi công.

S4 đã được Chủ đầu tư Công ty L tiếp nhận toàn bộ công trình, đưa vào sử dụng. Đã được thanh toán 100% giá trị công trình mà không có bất cứ giảm trừ, vướng mắc nào.

Hợp đồng ký kết giữa X và S2 là loại hợp đồng trọn gói. Theo quy định pháp luật, khi công trình được hoàn thành, nếu không có thoả thuận thì S2 phải thanh toán số tiền còn lại của Hợp đồng cho S3 IL. Yêu cầu này nằm ngoài phạm vi phản tố của S4, chưa được thụ lý trong vụ án này.

Từ những phân tích như nêu trên, nguyên đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm và xem xét vụ kiện thấu tình đạt lý và hãy trả lại những gì Công ty S4 đã chiếm giữ của nguyên đơn trong suốt một thời gian dài vừa qua. Theo đó, X đề nghị Q1 Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty S4. Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Toà án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Các bên đương sự không hòa giải được với nhau về hướng giải quyết vụ án, giữ nguyên phần trình bày nêu trên, không nộp thêm tài liệu chứng cứ mới.

**Bị đơn Công ty TNHH S4 do đại diện theo ủy quyền là Luật sư Giang Hồng T trình bày yêu cầu kháng cáo, cụ thể như sau:**

Bị đơn Công ty TNHH S4 xác nhận đã ký Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 với nguyên đơn Công ty TNHH X, Công trình nhà xưởng thuộc dự án: "L WAREHOUSE PROJECT" tại địa điểm: Lô T, ĐƯỜNG SỐ D, KCN A, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Công ty TNHH S4 (nay được gọi tắt là: "S4" hoặc "SK") và công ty TNHH X (nay được gọi tắt là: "X" hoặc "SI"). Hai bên không tranh chấp về quá trình ký kết, nội dung của Hợp đồng trên. Bản án sơ thẩm số

28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đã quyết định: Buộc S4 thanh toán cho X số nợ gốc là 57.800.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 30/7/2024 là 21.500.489.807 đồng; Tổng cộng, S2 phải thanh toán cho X số tiền 79.300.489.807 đồng. S4 không đồng ý với quyết định trên của bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội sửa Bản án sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, S2 giữ nguyên phần trình bày tại cấp sơ thẩm, đơn kháng cáo ngày 13/8/2024, đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo ngày 06/8/2025 và đơn trình bày đề nghị ngày 13/8/2025. Cụ thể:

I. Đối với số tiền SK phải thanh toán cho SI.

1. Về số tiền gốc 57.800.000.000 đồng.

Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy (nay được gọi tắt là: “TAND quận Cầu Giấy”) xác định tiền gốc còn lại căn cứ vào giá trị dự toán: 57.800.000.000 đồng là không đúng mà phải căn cứ vào giá trị thi công thực tế. Khối lượng công việc X thực hiện tương đương với giá trị nào, trừ đi số tiền X đã nhận của S2, còn lại mới là số tiền gốc. Nếu lấy số liệu trong Chứng thư thẩm định:  $57.800.000.000 - 14.852.272.722 = 42.947.727.278$  đồng. Nếu lấy số liệu trong tài liệu do S2 cung cấp:  $57.800.000.000 - 16.148.973.398 = 41.651.026.602$  đồng. Căn cứ vào Chứng thư giám định số 02418581-PD ngày 15/4/2024 của Công ty CP G, giá trị khối lượng giảm trừ (bao gồm các công việc nhà thầu X chưa thực hiện và các hạng mục đề nghị giảm trừ do cắt giảm trong quá trình thi công) là 14.852.272.722 đồng đã bao gồm VAT. Như vậy, số tiền gốc còn lại theo Hợp đồng là  $57.800.000.000 - 14.852.272.722 = 42.947.727.278$  đồng.

2. Về số tiền lãi: 21.500.489.807 đồng.

TAND quận Cầu Giấy xác định số tiền chậm thanh toán cho X là 57.800.000.000 đồng và áp dụng lãi suất 10% trên số tiền này là không chính xác, bởi các lý do sau: Như đã nêu tại mục ở trên, số tiền 57.800.000.000 đồng chỉ là giá trị dự toán, không phải là toàn bộ giá trị hạng mục thi công thực tế mà X đã làm. Hay nói cách khác, X không thi công nhiều hạng mục theo dự toán nên không thể lấy giá trị dự toán để tính lãi suất.

- Tại Điểm 4.2 Điều 4 Hợp đồng quy định về Điều kiện thanh toán như sau:

"Điều 4 Điều kiện thanh toán 4.2. Tiến độ thanh toán.

- Số tiền tạm giữ bảo hành: số tiền tạm giữ cho thời gian bảo hành tương đương với 10% giá trị Hợp đồng sẽ được thanh toán cho Bên B (X) trong vòng 14 ngày làm việc sau khi Bên A(S4) đã nhận được từ Bên B thư bảo lãnh bảo hành trị giá 10% giá trị Hợp đồng được phát hành bởi ngân hàng hoặc công ty bảo hiểm của Bên B và có hiệu lực trong thời gian bảo hành".

Theo quy định này, nếu X không cung cấp cho S4 thư bảo lãnh bảo hành thì S2 có quyền tạm giữ 10% giá trị Hợp đồng tương đương với 30.580.000.000 đồng. Trên thực tế X không cung cấp thư bảo lãnh cho S2. Do vậy, không thể tính lãi đối với khoản 30.580.000.000 đồng vì đây không phải là khoản chậm thanh toán của S2. S4 xác định rằng số tiền X được tính lãi (nếu đủ điều kiện) theo công thức sau:  $X - 30.580.000.000$  đồng.

Trong đó: + X là số tiền gốc còn lại theo Hợp đồng nêu tại mục 1 ở trên;  
+ 30.580.000.000 đồng là tiền bảo lãnh bảo hành mà X có

nghĩa vụ phải cung cấp cho S2.

II. Đối với số tiền X phải thanh toán cho S2.

1. Tại giai đoạn sơ thẩm, S2 yêu cầu X phải thanh toán cho S2 các khoản sau đây:

- (i) Sửa chữa khiếm khuyết: 11.527.940.019 đồng
- (ii) Khắc phục sửa chữa hệ thống PCCC: 3.300.000.000 đồng
- (iii) Chi phí giảm định: 600.000.000 đồng
- (iv) Phạt chậm tiến độ: 24.464.000.000 đồng
- (v) Bảo lãnh bảo hành: 30.580.000.000 đồng

TAND quận Cầu Giấy đã chấp nhận các khoản (i), (ii), (iii) cho S2 nên S2 không có thêm ý kiến. Riêng đối với khoản phạt chậm tiến độ: 24.464.000.000 đồng, TAND quận Cầu Giấy cho rằng "Bị đơn không chứng minh được việc nguyên đơn chậm tiến độ đồng thời công trình đã được bàn giao" (Trang 18 Bản án sơ thẩm). Nhận định này là không chính xác, bởi lẽ:

Điều 51 Hợp đồng quy định:

"ĐIỀU 15. PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG 15.1. Phạt chậm tiến độ

Trong trường hợp Bên B không hoàn thành bất cứ phần nào và/ hoặc toàn bộ công trình trong thời gian thi công được quy định trong Hợp đồng này, Bên B sẽ phải chịu khoản tiền phạt chậm tiến độ. Số tiền phạt chậm tiến độ là 0,3% Tổng giá trị Hợp đồng cho mỗi ngày chậm trễ. Tổng số tiền phạt vi phạm không quá 8% giá trị nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm. Bên A có thể khấu trừ khoản phạt trên từ Giá trị Hợp đồng hoặc từ bất kỳ khoản tồn đọng nào khác phải trả cho Bên B.

Ngày 02/5/2019, Công ty S4 ký Hợp đồng với Công ty X, nội dung là Công ty S4 thuê Công ty X IL xây dựng nhà xưởng tại Lô T đường số D KCN A, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn từ ngày 02/05/2019 đến ngày 02/05/2020. Đến ngày 10/07/2020 toàn bộ dự án nhà xưởng mới có thể sử dụng được (Căn cứ vào Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hoặc công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 10/7/2020).

Như vậy, Công ty X đã chậm tiến độ 68 ngày (Từ ngày 02/05/2020 đến ngày 10/07/2020).

Căn cứ vào Điều 15 Hợp đồng, X phải thanh toán tiền phạt chậm tiến độ cho S2 số tiền là  $305.800.000.000 \text{ đồng} \times 8\% = 24.464.000.000 \text{ đồng}$ .

2. Đối với khoản bảo lãnh bảo hành 30.580.000.000 đồng.

Điểm 4.2 Điều 4 Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 (Sau đây gọi tắt là "Hợp đồng") ký giữa S2 và X, quy định:

"Số tiền tạm giữ bảo hành: Số tiền tạm giữ cho thời gian bảo hành tương đương 10% giá trị hợp đồng sẽ được thanh toán cho Bên B trong vòng 14 ngày làm việc sau khi Bên A đã nhận được từ Bên B thư bảo lãnh bảo hành trị giá 10% giá trị Hợp đồng được phát hành bởi Ngân hàng hoặc Công ty bảo hiểm của Bên B và có hiệu lực trong thời gian bảo hành".

Điều 14 Hợp đồng quy định:

## "ĐIỀU 14. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH.

14.1. Bên B sẽ cung cấp Thư Bảo lãnh Bảo hành cho Bên A trong vòng 15 ngày kể từ khi hoàn thành công trình. Giá trị của bảo hành là 10% giá trị hợp đồng (Bao gồm VAT) trong đó thời hạn 05 năm là cho phần kết cấu chính, các hạng mục mái, chống thấm và ống máng và 03 năm cho các hạng mục khác. Thư Bảo lãnh Bảo hành phải được công nhận và phát hành hợp pháp bởi cơ quan bảo lãnh. Thư Bảo lãnh Bảo hành được lập bằng tiếng Anh và tiếng V, trong đó ghi rõ thời hạn bảo hành theo quy định tại Hợp đồng này.

14.2. Nếu xảy ra bất kỳ lỗi nào trong thời hạn bảo hành Bên A sẽ gửi thông báo bằng công văn hoặc email hoặc hình thức văn bản khác tới Bên B, và trong vòng 07 ngày làm việc kể từ khi Bên A thông báo, Bên B phải tiến hành sửa chữa các ưc cố. Nếu Bên B không tiến hành sửa chữa trong thời gian trên, Bên A sẽ có quyền thu khoản Bảo lãnh Bảo hành mà không phải tiến hành bất cứ thủ ưc nào để đạt được ưc chấp thuận từ các bên liên quan".

Các điều khoản trên được hai bên thỏa thuận và thống nhất để giảm trừ thiệt hại cho bên được bảo hành (SK) trong trường hợp có hạng mục cần bảo hành nhưng bên có nghĩa vụ bảo hành (SI) không thực hiện. Khi đó bên được bảo hành (SK) sẽ sử dụng khoản bảo lãnh để sửa chữa, khắc phục hạng mục hư hỏng. Thỏa thuận này phù hợp với khoản 6 điều 35 nghị định số 46/2015/M+NĐ-CP ngày 12/5/2-15 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

### "Điều 35. Yêu cầu về bảo hành công trình xây dựng

6. Chủ đầu tư phải thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng với các nhà thầu tham gia xây dựng công trình về quyền và trách nhiệm của các bên trong bảo hành công trình xây dựng; thời hạn bảo hành công trình xây dựng, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ; mức tiền bảo hành; việc lưu giữ, sử dụng, hoàn trả tiền bảo hành và việc thay thế tiền bảo hành công trình xây dựng bằng thư bảo lãnh bảo hành của ngân hàng có giá trị tương đương. Các nhà thầu nêu trên chỉ được hoàn trả tiền bảo hành công trình hoặc giải tỏa thư bảo lãnh bảo hành sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành".

Nhưng SI đã không cung cấp Thư bảo lãnh bảo hành cho SK.

Khoản 2 Điều 46 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/04/2015 về hợp đồng xây dựng quy định:

### "Điều 46. Bảo hiểm và bảo hành theo hợp đồng xây dựng

#### 2. Bảo hành.

a) Bên nhận thầu có trách nhiệm bảo hành công trình, bảo hành thiết bị theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng. Các thỏa thuận của các bên hợp đồng về thời hạn bảo hành, mức bảo đảm bảo hành phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Bảo đảm bảo hành có thể thực hiện bằng hình thức bảo lãnh hoặc hình thức khác do các bên thỏa thuận, nhưng phải ưu tiên áp dụng hình thức bảo lãnh;

c) Bên nhận thầu chỉ được hoàn trả bảo đảm bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.

d) Trong thời hạn bảo hành, bên nhận thầu phải thực hiện việc bảo hành trong vòng hai mươi một (21) ngày kể từ ngày nhận được thông báo sửa chữa của bên giao thầu; trong khoảng thời gian này, nếu bên nhận thầu không tiến hành bảo hành thì bên giao thầu có quyền ứ đọng tiền bảo hành để huê ốt chức, ác nhân khác sửa chữa".

Đối chiếu với điểm nêu trên, KS có quyền sử dụng tiền bảo hành để thuê đơn vị khác sửa chữa hạng mục mà SI có nghĩa vụ bảo hành nhưng không thực hiện.

Như vậy, căn cứ vào các quy định nêu trên, nêu SI không cung cấp cho SK thư bảo lãnh bảo hành thì SK có quyền tạm giữ 10% giá trị Hợp đồng tương đương với 30.580.000.000 đồng. Trên thực tế, SI không cung cấp Thư bảo lãnh cho SK. Do vậy không thể tính lãi đối với khoản 30.580.000.000 đồng vì đây không phải là khoản chậm thanh toán của SK.

### 3. Đối với hạng mục sửa chữa hệ thống thoát nước ngoài nhà.

Tại trang 19, 20 Bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xác định "Đây là chi phí thực tế mà bị đơn (SK) đã phải thực hiện cho việc sửa chữa và thuộc về trách nhiệm của nguyên đơn (SI). Tuy nhiên bị đơn chỉ yêu cầu tổng số là 14.827.940.019 đồng thấp hơn so với số thiệt hại thực tế nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bị đơn"

Phán quyết này của Hội đồng xét xử sơ thẩm là không khách quan, bởi lẽ yêu cầu của SK là buộc SI phải thanh toán cho SK toàn bộ các thiệt hại mà SK phải gánh chịu do lỗi của SI theo quy định tại Điều 20 Hợp đồng. Do đó đối với hạng mục sửa chữa hệ thống thoát nước ngoài nhà, SI cũng phải có trách nhiệm bồi thường cho SK.

Theo Chứng thư giám định, chi phí thay đổi hệ thống thoát nước ngoài nhà à 2.580.930.013 đồng x 10% VAT = 2.839.023.014 đồng.

### 4. Đối với khoản phạt chậm tiến độ 24.464.000.000 đồng

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo ngày 06/8/2025, SK đã chứng minh SI chậm tiến độ 68 ngày, tính từ ngày 02/5/2020 là ngày hoàn thành công trình quy định tại điểm 1.2 Điều 1 Hợp đồng đến ngày 10/7/2020 là ngày các bên ký Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hoặc công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày.

Bị đơn đã nộp bản sao Biên bản nghiệm thu ngày 10/7/2020 ký giữa ba bên gồm có: Chủ đầu tư là Công ty TNHH L, Nhà thầu thi công là Công ty TNHH Xây dựng S6 - Chi nhánh thành phố H, Đơn vị tư vấn giám sát là Công ty TNHH H5. Tài liệu này cũng đã được lưu tại hồ sơ vụ án.

### 5. Đối với khoản tiền được tính lãi.

Số tiền SI được tính lãi (nếu đủ điều kiện) là: 42.947.727.278 - 30.580.000.000 = 12.367.727.278 đồng.

***Công ty S4 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội sửa Bản án sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, theo hướng sau:***

1. Không chấp nhận yêu cầu của SI về việc buộc SK thanh toán số tiền 57.800.000,000 đồng mà TAND quận Cầu Giấy xác định là tiền gốc còn lại theo Hợp đồng. Số tiền gốc còn lại chỉ là 42.947.727.278 đồng (Lấy số liệu trong Chứng thư thẩm định).

2. Không chấp nhận yêu cầu của SI về việc buộc SK thanh toán số tiền lãi tính trên số tiền nợ gốc 57.800.000.000 đồng.

Số tiền SI được tính lãi (nếu đủ điều kiện) là: 42.947.727.278 - 30.580.000.000 = 12.367.727.278 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của SK về việc buộc SI thanh toán khoản tiền phạt chậm tiến độ là 24.464.000.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu của SK về việc buộc SI thanh toán khoản chi phí sửa chữa hệ thống thoát nước ngoài nhà 2.839.023.014 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu của SK về việc buộc SI thanh toán khoản phạt chậm tiến độ, số tiền: 24.464.000.000 đồng.

**\* Nguyên đơn Công ty TNHH X (SI) do người đại diện theo pháp luật là ông C MUN SU - Tổng Giám đốc ( người phiên dịch là bà Lê Thị D); Người đại diện theo ủy quyền là bà Trương Thị Q; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Văn phòng luật sư Nguyễn Ngọc Đ do ông Nguyễn Ngọc Đ – Trưởng Văn phòng làm đại diện thống nhất trình bày:**

Nguyên đơn Công ty TNHH X xác nhận đã ký Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 với bị đơn Công ty TNHH S4, Công trình nhà xưởng thuộc dự án: "L WAREHOUSE PROJECT" tại địa điểm: Lô T, ĐƯỜNG SỐ D, KCN A, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Công ty TNHH S4 (nay được gọi tắt là: "S4" hoặc "SK") và TNHH Xây dựng X (nay được gọi tắt là: "X" hoặc "SI"). Hai bên không tranh chấp về quá trình ký kết, nội dung của Hợp đồng trên. Bản án sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đã quyết định: Buộc S4 thanh toán cho X số nợ gốc là 57.800.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 30/7/2024 là 21.500.489.807 đồng; Tổng cộng, S2 phải thanh toán cho X số tiền 79.300.489.807 đồng. X đồng ý với quyết định trên của bản án sơ thẩm.

X không đồng ý với yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của S2 trong vụ án. Cụ thể:

### **1. Về số tiền nợ gốc:**

S2 cho rằng, số tiền thoả thuận trong hợp đồng là giá tạm tính là không chính xác. Hợp đồng đã ký giữa X và S2 là hợp đồng trọn gói. Theo quy định của pháp luật về loại hợp đồng trọn gói, dù khối lượng thi công, tăng hay giảm, nếu không có thoả thuận, S2 vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại của Hợp đồng cho S3 IL. Số tiền nợ gốc là số tiền còn lại của Hợp đồng đã thoả thuận ký kết giữa hai bên. Hợp đồng đã hoàn thành. S4 cũng đã bàn giao toàn bộ công trình cho Chủ đầu tư đưa vào sử dụng. Thực tế, S2 cũng đã được Chủ đầu tư Công ty L tiếp nhận, nghiệm thu và thanh toán 100% giá trị hợp đồng đã ký. Do vậy, việc S2 đưa ra yêu cầu khấu trừ đối với X là vô lý và không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên: Buộc S2 thanh toán trả cho X số nợ gốc là 57.800.000.000 đồng (Năm mươi bảy tỷ, tám trăm triệu đồng).

### **2. Về ý kiến của S2 liên quan đến tiền lãi.**

Tại cấp sơ thẩm, X yêu cầu S4 thanh toán số tiền lãi phát sinh do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính trên dư nợ gốc của hợp đồng chưa thanh toán với mức lãi suất

10%/năm. Công ty TNHH S4 tiếp tục phải chịu tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ. Tiền lãi tạm tính đến ngày 30/7/2024 là 21.500.489.807 đồng (Hai mươi một tỷ năm trăm triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn tám trăm linh bảy đồng). Vì các lý do sau:

Hồ sơ thanh toán đã thể hiện S2 đã không thanh toán đúng hạn số tiền còn lại của hợp đồng cho S3 IL là 57.800.000.000 đồng (Đã bao gồm tiền VAT 10%). X cũng chỉ tính tiền lãi trên số tiền nợ gốc không có VAT là 52.545.454.545 đồng.

Về thời hạn tính lãi: X đã tính lãi theo đúng thời hạn chậm thanh toán theo quy tắc +30 ngày kể từ ngày đến hạn. Cho đến nay, S2 không có bất cứ ý kiến nào đối với việc xác định thời hạn tính lãi của X.

Về quan điểm của S2 cho rằng, số tiền tính lãi phải trừ đi số tiền bảo lãnh bảo hành tương đương với 10% giá trị hợp đồng. X không đồng ý. Bởi lẽ:

+ Căn cứ theo khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng quy định về tiến độ thanh toán. Số tiền tạm giữ cho thời gian bảo hành tương đương 10% Giá trị hợp đồng sẽ được thanh toán cho Bên B trong vòng **14 ngày làm việc** sau khi Bên A đã nhận được từ Bên B thư bảo lãnh bảo hành trị giá 10% Giá trị hợp đồng được phát hành bởi Ngân hàng hoặc Công ty bảo hiểm của Bên B và có hiệu lực trong thời gian bảo hành.

X có đủ điều kiện để được thanh toán 100% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, S2 đã có lỗi khi không xác nhận hồ sơ quyết toán và xác nhận khối lượng thi công nên X không thể phát hành chứng thư do không có đủ điều kiện để phát hành chứng thư bảo lãnh từ ngân hàng. S4 đã được thanh toán 100% số tiền từ Chủ đầu tư và không có bất cứ yêu cầu khấu trừ nào. Mục đích của tiền lãi trong Hợp đồng xây dựng là để bù đắp cho thiệt hại cho bên bị vi phạm do hành vi có lỗi của một bên. Nếu S2 thực hiện đúng hợp đồng, X đã có đủ hồ sơ trình ngân hàng phát hành chứng thư bảo lãnh bảo hành cho công trình. X sẽ nhận được 100% giá trị hợp đồng và số tiền này có thể được đưa vào quá trình kinh doanh của X.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn rút một phần yêu cầu tính lãi trên số tiền nợ gốc (57.800.000.000 đồng) số tiền 21.500.489.807 đồng – 14.259.056.001 đồng = **7.241.433.806 đồng** (Bảy tỷ, ba trăm năm mươi chín triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm linh sáu đồng). Căn cứ vào các điều 4.2 và điều 14 của Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 quy định tiền bảo hành công trình có giá trị 10% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) trong đó **thời hạn 5 năm là cho phần kết cấu chính**, các hạng mục mái, chống thấm và ống máng và **03 năm cho các hạng mục khác**. Do đó, nay X yêu cầu S4 thanh toán số tiền lãi phát sinh do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính trên dư nợ gốc của Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 chưa thanh toán với mức lãi suất 10%/năm số tiền còn lại là: **14.259.056.001 đồng** (Mười bốn tỷ, hai trăm năm mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, không trăm linh một đồng).

### **3. Về yêu cầu phạt hợp đồng do chậm tiến độ.**

X khẳng định không chậm tiến độ thực hiện hợp đồng. Điều này được chứng minh bằng:

Theo thoả thuận hợp đồng, Sam I chỉ thực hiện công việc xây dựng. **X không có nghĩa vụ thực hiện việc xin giấy phép hoàn công đối với công trình**. Có nhiều đơn vị cùng thực hiện các công việc khác nhau tại dự án. Phần việc của Sam I hoàn thành bàn giao thì đơn vị khác mới có thể thực hiện tiếp các công việc. **15/4/2020**,

Chủ đầu tư LogisValley có Báo cáo hoàn thành thi công xây dựng gửi đến Cơ quan có thẩm quyền mời nghiệm thu công trình. Ngày 15/5/2020, Chủ đầu tư - Logis Valley cùng X (xây dựng), H2 (Tur vấn thiết kế và Tur vấn Giám sát) đã ký Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hoặc công trình xây dựng để đưa vào sử dụng. Người đại diện cho C1 đầu tư - L là ông Choi Won H1 cũng chính là Người đại diện theo pháp luật của S2. S2 cho rằng X chưa hoàn thành công việc của hợp đồng, chậm tiến độ nhưng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh. Theo thoả thuận hợp đồng: S4 không đủ điều kiện để áp dụng điều khoản phạt do chậm tiến độ đối với X. Bởi lẽ: Theo **mục 7.2 Điều 7 của Hợp đồng**: Trong trường hợp thanh toán chậm do lỗi của Bên A dẫn đến sự chậm trễ hoạt động của Bên B, **tiến độ thực hiện dự án sẽ được gia hạn theo thời gian chậm thanh toán**. Theo hồ sơ thanh toán đã chứng minh rất rõ lỗi của S2. Sau quá trình nghiệm thu, ngoài việc phản ánh về một số lỗi liên quan đến hệ thống phòng cháy chữa cháy, S2 cũng không có bất cứ văn bản, yêu cầu nào đối với X đối với việc thi công các công trình.

#### **4. Về yêu cầu khấu trừ tiền bảo lãnh bảo hành**

Yêu cầu này là vô lý và thiếu căn cứ. Bởi lẽ: Bảo lãnh bảo hành được phát hành nhằm mục đích đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành của bên nhận thầu được thực hiện đúng theo cam kết trong hợp đồng xây dựng trong khoảng thời gian đã thoả thuận. Thực tế, S2 vẫn giữ tiền thi công của Sam I chưa thanh toán, số tiền này vượt quá số tiền bảo lãnh bảo hành theo thoả thuận của Hợp đồng. Yêu cầu này trùng lặp với yêu cầu khởi kiện của S2 về việc buộc X thanh toán tiền sửa chữa, thuộc phạm vi khởi kiện của vụ án. S4 đã có lỗi dẫn đến việc X không thể phát hành bảo lãnh bảo hành theo thoả thuận hợp đồng.

#### **5. Đối với yêu cầu của SK về việc buộc SI thanh toán khoản chi phí sửa chữa hệ thống thoát nước ngoài nhà 2.839.023.014 đồng.**

Yêu cầu này nằm ngoài phạm vi phản tố của SK, chưa được thụ lý trong vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

Hợp đồng ký kết giữa X và S2 là loại hợp đồng trọn gói. Theo quy định pháp luật, khi công trình được hoàn thành, nếu không có thoả thuận thì S2 phải thanh toán số tiền còn lại của Hợp đồng cho S3 IL. Yêu cầu này nằm ngoài phạm vi phản tố của S4, chưa được thụ lý trong vụ án này.

Nguyên đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Toà án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo hướng chấp nhận yêu cầu đòi nợ gốc số tiền 57.800.000.000 đồng (Năm mươi bảy tỷ, tám trăm triệu đồng) và số tiền lãi trên số tiền nợ gốc (57.800.000.000 đồng) chưa thanh toán với mức lãi suất 10%/năm, số tiền còn lại là: **14.259.056.001 đồng** (Mười bốn tỷ, hai trăm năm mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, không trăm linh một đồng) của Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 đã ký giữa Công ty TNHH X và Công ty TNHH S4; Buộc Công ty TNHH S4 thanh toán trả cho Công ty TNHH X tổng số tiền là **72.059.056.001 đồng** (Bảy mươi hai tỷ, không trăm năm mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm linh một đồng). Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phát biểu:**

Về việc chấp hành pháp luật: Quá trình tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng, những người tiến hành tố đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành và thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 BLTTDS.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH S4; Sửa một phần Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo hướng buộc Công ty TNHH S4 thanh toán trả cho Công ty TNHH X tổng số tiền là **72.059.056.001 đồng** (Bảy mươi hai tỷ, không trăm năm mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm linh một đồng) theo Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019; Trong đó, số tiền nợ gốc **57.800.000.000 đồng** chưa thanh toán và số tiền lãi do chậm thanh toán trên số tiền nợ gốc (Chưa VAT) là **14.259.056.001 đồng**. Do tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn Công ty TNHH X rút một phần tiền lãi do chậm thanh toán số tiền: (21.500.489.807 đồng – 14.259.056.001 đồng) = **7.241.433.806 đồng**.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH S4.

- Về án phí: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn Công ty TNHH S4 không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:*

### **[1] Về tố tụng:**

#### **1.1 Về quan hệ pháp luật:**

Căn cứ đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, nguyên đơn là Công ty TNHH X (Sau đây được gọi tắt là: “*Công ty X IL*”) theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên; Mã số doanh nghiệp: 0106028823 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch đầu tư thành phố H cấp ngày 30/10/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 28/8/2020 có người đại diện theo pháp luật là ông Chung Mun S1. Công ty TNHH S4 (Sau đây được gọi tắt là: “*Công ty S4*”) có đăng ký kinh doanh 0107854413 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố H cấp ngày 19/5/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 27/9/2024 có người đại diện theo pháp luật là ông Kang Dong H (Thời điểm ký kết Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 là ông Choi Won H1). Như vậy, Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 đã ký kết giữa hai công ty được xác lập bởi chủ thể có đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận, được xác định là quan hệ pháp luật “Tranh chấp Hợp đồng xây dựng” quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

#### **1.2 Về thẩm quyền:**

Công ty TNHH X (Sau đây gọi tắt là “Công ty X” hoặc “nguyên đơn”) khởi kiện bị đơn có yêu cầu phản tố Công ty TNHH S4 (Sau đây gọi tắt là “Công ty S4”, “bị đơn” hoặc “bị đơn có yêu cầu phản tố”). Tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện, bị đơn có trụ sở chính tại địa chỉ: Tầng B tòa nhà P, L Y, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội, khởi kiện yêu cầu thanh toán khoản nợ phát sinh trong quá trình thi công Dự án xây dựng theo “Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019” với Công ty TNHH S4 và Công ty TNHH X thuộc dự án: "L WAREHOUSE PROJECT" tại địa điểm: Lô T, ĐƯỜNG SỐ D, KCN A, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố H theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại điều 26 Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 các bên thỏa thuận việc giải quyết tranh chấp: “... nếu tranh chấp không thể giải quyết bằng thương lượng, tranh chấp sẽ được giải quyết tại Tòa án trung tâm quận Seoul, Hàn Quốc”.

Xét thấy, căn cứ vào Điều 2 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “*Bộ luật tố tụng dân sự được áp dụng đối với mọi hoạt động tố tụng dân sự trên lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, bao gồm đất liền, hải đảo, vùng biển và vùng trời*”. Công ty X và Công ty S4 là hai pháp nhân có đăng ký kinh doanh theo P; Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng đều diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam; Căn cứ giao kết Hợp đồng cũng áp dụng các quy định của pháp luật Việt Nam. Do đó, việc giải quyết tranh chấp khi một bên có yêu cầu tại Tòa án Việt Nam có thẩm quyền là phù hợp với quy định của pháp luật. Nguyên đơn là Công ty X có đơn khởi kiện gửi Tòa án quận C, thành phố Hà Nội. Ngoài ra, bị đơn Công ty S4 cũng không có ý kiến về thẩm quyền giải quyết, có đơn yêu cầu phản tố, tham gia tố tụng và thực hiện đầy đủ các quyền của đương sự. Điều này thể hiện, các bên đã có sự thống nhất về lựa chọn Tòa án Việt Nam là nơi có thẩm quyền giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm đã thiếu sót trong việc nhận định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp tại bản án cần rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm về nội dung này.

Bị đơn là Công ty S7 có trụ sở tại địa chỉ: Tầng B tòa nhà P, Lô V Y, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1, khoản 3 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Ngày 16/7/2021, nguyên đơn có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Ngày 5/11/2021, bị đơn có đơn phản tố gửi Tòa án. Xét thấy, đơn phản tố của bị đơn được thụ lý trước khi Tòa án mở Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 22/2/2022, 19/10/2022 và 21/12/2022. Căn cứ khoản 3 điều 200 BLTTDS yêu cầu phản tố của bị đơn được thụ lý là đúng quy định.

Về xác định tư cách đương sự, người tham gia tố tụng, quan hệ tranh chấp giữa các đương sự, pháp luật áp dụng, thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của BLTTDS năm 2015.

### **1.3 Về thời hiệu:**

Căn cứ vào Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 đã ký giữa Công ty TNHH X và Công ty TNHH S4 thuộc dự án: "L WAREHOUSE PROJECT" tại địa điểm: Lô T, ĐƯỜNG SỐ D, KCN A, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai đến thời điểm nguyên đơn nộp đơn khởi kiện, cũng như đến thời điểm Công ty S4 nộp đơn phản tố tại Tòa án, các bên đều nộp đơn trong hạn luật định.

#### **1.4 Về thủ tục kháng cáo:**

Không đồng ý với Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, ngày 13/8/2024, bị đơn nộp đơn kháng cáo (Đơn kháng cáo đề ngày 13/8/2024) có nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Bị đơn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ngày 19/8/2024. Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Công ty TNHH S4 làm và nộp trong thời hạn theo đúng quy định tại Điều 273, 276 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015. Do vậy, kháng cáo của bị đơn là hợp lệ nên đơn kháng cáo được chấp nhận xét xử theo trình tự phúc thẩm.

#### **1.5. Về phạm vi giải quyết phúc thẩm:**

Theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Do đó, cần xem xét cả nội dung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm có kháng cáo.

**[III]. Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty S4: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty X, chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty S4:**

**2.1. Nội dung của "Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019" đã ký giữa:** Bên A Công ty TNHH S4 (Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0107854413) và Bên B Công ty TNHH X -Chi nhánh thành phố H (Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0106028823-003; Tên dự án: "L WAREHOUSE PROJECT" tại địa điểm thi công: Lô T, Đường số D, KCN A, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

#### **Điều 1: Phạm vi công việc.**

1.1. Bên A đồng ý thuê và Bên B đồng ý thực hiện, hoàn thành toàn bộ công việc xây dựng Nhà xưởng cho Bên A theo thông tin chi tiết dưới đây ("Công việc thi công") căn cứ theo: (i) Các điều khoản và điều kiện quy định tại Hợp đồng này, bao gồm công tác thi công được quy định trong Bảng khối lượng dự toán, các bản vẽ thiết kế và tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng được phê chuẩn bởi Bên A cùng các tài liệu liên quan khác đính kèm tại Phụ lục 1 của Hợp đồng này; và (ii) Các quy định và tiêu chuẩn về xây dựng theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

a. Tên dự án: L WAREHOUSE PROJECT

b. Phạm vi công việc: Chi tiết trong báo giá đính kèm, bao gồm: Đất và móng, kiến trúc, cơ điện, ngoại thất, phòng cháy chữa cháy và tất cả công việc xây dựng bao gồm thiết kế, ủy quyền, xử lý chất thải thi công, v.v.

c. Địa điểm thi công: Lô T, Đường số D, KCN A, Xã A, Huyện L, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

1.2 Thời hạn thi công:

a. Ngày khởi công: 02/05/2019.

b. Ngày hoàn thành: 02/05/2020.

### **Điều 2: Giá trị hợp đồng.**

2.1. Giá trị Hợp đồng: **278.000.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tám tỷ Việt Nam Đồng chẵn) (chưa bao gồm thuế GTGT) ("Giá trị Hợp đồng").

2.2. Việc quyết toán hợp đồng đối với các hạng mục có khối lượng vượt quá khối lượng trong bảng báo giá hợp đồng mà không có sự yêu cầu của Chủ đầu tư thì khối lượng của hạng mục đó sẽ không căn cứ trên khối lượng thi công thực tế mà chỉ căn cứ vào mức độ hoàn thành của các hạng mục này.

Việc quyết toán hợp đồng đối với các hạng mục có khối lượng thi công thấp hơn khối lượng trong bảng báo giá hợp đồng sẽ được căn cứ vào khối lượng thi công thực tế, và Nhà thầu phải chấp nhận hoàn tiền hoặc giảm tiền thi công vô điều kiện nếu Chủ đầu tư có yêu cầu. Quyết toán khối lượng thi công thực tế chỉ được áp dụng đối với phần khối lượng phát sinh theo yêu cầu của Chủ đầu tư và các hạng mục phát sinh mới trong quá trình thi công có sự chấp thuận của Chủ đầu tư.

2.3. Trong quá trình thi công, nếu có phát sinh tăng hoặc giảm khối lượng các hạng mục xây lắp, hai Bên sẽ cùng bàn bạc và thỏa thuận bằng văn bản, ký nhận vào nhật ký công trường để làm cơ sở cho việc thanh toán. Đơn giá cho các hạng mục phát sinh sẽ là đơn giá trong Hợp đồng này. Đối với các đơn giá không được quy định trong Hợp đồng, hai Bên sẽ cùng thỏa thuận đơn giá mới.

### **Điều 3: Bảo lãnh thực hiện hợp đồng.**

3.1. Bên B phải cung cấp cho Bên A Thư Bảo lãnh thực hiện Hợp đồng có giá trị tương đương 10% Tổng Giá trị Hợp đồng (bao gồm VAT) để đảm bảo việc Bên B thực hiện công việc theo Hợp đồng. Thư Bảo lãnh thực hiện Hợp đồng sẽ duy trì hiệu lực trong suốt thời hạn của Hợp đồng này.

3.2. Bên B không được nhận lại khoản bảo đảm thực hiện Hợp đồng trong trường hợp: (i) Từ chối thực hiện Hợp đồng sau khi Hợp đồng có hiệu lực; hoặc (ii) Vi phạm các nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng này.

### **Điều 4: Điều kiện thanh toán.**

4.1. Bên A sẽ thanh toán Giá trị Hợp đồng cho Bên B theo các điều kiện sau:

4.2. Đồng tiền thanh toán: Đồng tiền thanh toán là Việt Nam Đ.

4.3. Phương thức thanh toán: Chuyển khoản ngân hàng theo thông tin sau:

Chủ tài khoản: Công ty TNHH X - Chi nhánh Thành phố H; Số tài khoản: 191 29873000 019; Tên Ngân hàng: Ngân hàng TMCP K1 (T1) - Chi nhánh G3 (Địa chỉ Ngân hàng: Số C P, Phường F, Quận B, TP .).

4.4. Tiến độ thanh toán: Thanh toán đợt 1 - Tạm ứng: 20% Tổng Giá trị Hợp đồng sẽ được thanh toán khi Bên A nhận được Thư Bảo lãnh tiền tạm ứng với giá trị bằng 20% Tổng Giá trị Hợp đồng từ Bên B.

Thanh toán tiến độ: Thanh toán tiến độ sẽ được thực hiện theo tiến độ xây dựng (tỷ lệ hoàn thành công việc) sau khi Bên A nhận được hóa đơn VAT tương ứng từ Bên

B, nhưng trong mọi trường hợp không chậm hơn 03 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành mốc tiến độ có liên quan theo đó hóa đơn VAT tương ứng được cấp.

Số tiền tạm giữ bảo hành: Số tiền tạm giữ cho thời gian bảo hành tương đương 10% Giá trị Hợp đồng sẽ được thanh toán cho Bên B trong vòng 14 ngày làm việc sau khi Bên A nhận được từ Bên B Thư Bảo lãnh bảo hành trị giá 10% Giá trị Hợp đồng, được phát hành bởi Ngân hàng hoặc Công ty bảo hiểm của Bên B và có hiệu lực trong thời gian bảo hành....

**Phụ lục Hợp đồng số 01 (kèm theo Hợp đồng số 0205-LVH ngày 02/5/2019):** Điều chỉnh phần trăm tạm ứng: Phần trăm tạm ứng quy định tại điều 4.3 của Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh như sau: Phần trăm tạm ứng ban đầu: 20% tổng giá trị hợp đồng. Phần trăm tạm ứng điều chỉnh: 10% tổng giá trị hợp đồng...

Như vậy, có căn cứ xác định ngày 2/5/2019, Công ty X và Công ty S4 ký Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH về việc thi công công trình nhà xưởng thuộc dự án: "L WAREHOUSE PROJECT" tại địa điểm: Lô T, đường số D, KCN A, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Theo nội dung hợp đồng, Công ty S4 giao cho Công ty X thực hiện thi công các hạng mục sau: Đất và móng, kiến trúc, cơ điện, ngoại thất, Phòng cháy chữa cháy và tất cả công việc xây dựng bao gồm thiết kế, ủy quyền, xử lý thi công. Thời hạn thi công là 01 năm kể từ ngày 2/5/2019 đến ngày 2/5/2020. Giá trị hợp đồng là 278.000.000.000 đồng (chưa bao gồm VAT). Các đương sự đều thống nhất các nội dung liên quan đến việc ký kết Hợp đồng. Xét thấy, Hợp đồng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 được đã được các bên tự nguyện ký kết và đảm bảo về mặt chủ thể ký kết. Nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực đối với các bên.

## **2.2. Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X.**

Theo Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019, giá trị hợp đồng là: 305.800.000.000 đồng (Ba trăm linh năm tỷ, tám trăm triệu đồng), đã bao gồm 10% thuế VAT. Công ty S4 đã thanh toán cho Công ty X số tiền 248.000.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi tám tỷ đồng). Công ty S4 và Công ty X xác nhận số tiền nợ gốc còn lại của hợp đồng trên là 57.800.000.000 đồng (Năm mươi bảy tỷ, tám trăm triệu đồng).

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn Công ty X rút một phần yêu cầu khởi kiện, giữ 02 yêu cầu khởi kiện còn lại là:

+ Yêu cầu bị đơn Công ty S4 thanh toán tiền nợ gốc là 57.800.000.000 (Năm mươi bảy tỷ, tám trăm triệu đồng), (đã tính VAT).

+ Yêu cầu bị đơn thanh toán tiền chậm thanh toán tính đến ngày 21/7/2024: 21.500.489.807 (Hai mươi một tỷ, năm trăm triệu, bốn trăm tám mươi chín nghìn, tám trăm linh bảy đồng).

Nhận thấy: Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/05/2019 được các bên ký kết trên tinh thần tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị thực hiện đối với các bên.

### **2.2.1 Đối với yêu cầu thanh toán trả số nợ gốc:**

Quá trình thực hiện Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019, Công ty TNHH S4 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền 57.800.000.000

đồng (Năm mươi bảy tỷ, tám trăm triệu đồng). Trong quá trình xét xử sơ thẩm, bị đơn cũng xác nhận số tiền còn nợ nguyên đơn theo Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, Công ty S4 cho rằng theo Điều 2 Hợp đồng, việc thanh toán dựa trên giá trị quyết toán nhưng hai bên chưa làm thủ tục quyết toán. Công ty S4 cho rằng: Trên thực tế, nhiều hạng mục Công ty X chưa thực hiện – Được gọi là giá trị khối lượng giảm trừ. Theo giá trị Công ty X đưa ra là **11.118.607.429 đồng** nhưng theo giá trị Chứng thư thẩm định giá Công ty S4 xác định là **16.719.872.567 đồng** (đã bao gồm 10% thuế VAT). Công ty S4 không chấp nhận yêu cầu của Công ty X về việc buộc Công ty S4 thanh toán trả số tiền 57.800.000.000 đồng (Năm mươi bảy tỷ, tám trăm triệu đồng) mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là tiền gốc còn lại theo Hợp đồng. Công ty S4 cho rằng: Số tiền gốc còn lại theo chỉ là 42.947.727.278 đồng (Lấy số liệu trong Chứng thư thẩm định). Ngoài ra, Công ty X không hoàn thành thủ tục quyết toán công trình nên chưa đủ điều kiện thanh toán.

#### **Hội đồng xét xử xét thấy:**

Quá trình thực hiện Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019, Công ty X đã cung cấp cho Công ty S4 đầy đủ hồ sơ thanh toán. Ngày 15/4/2020, Chủ đầu tư LogisValley có Báo cáo hoàn thành thi công xây dựng gửi đến Cơ quan có thẩm quyền mời nghiệm thu công trình. Ngày 14/5/2020, Công ty TNHH L (Chủ đầu tư) và Công ty TNHH S4 (Tổng thầu dự án) đã ký biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình với sự tham gia của đơn vị tư vấn giám sát và đơn vị tư vấn thiết kế - Công ty TNHH H5. Ngày 15/5/2020, Chủ đầu tư - Logis Valley cùng X (xây dựng), H2 (Tư vấn thiết kế và Tư vấn Giám sát) đã ký Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hoặc công trình xây dựng để đưa vào sử dụng.

Theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng về *Điều kiện thanh toán thể hiện: Thanh toán sẽ được thanh toán theo tiến độ xây dựng sau khi Công ty S4 nhận được hóa đơn VAT tương ứng từ Công ty X nhưng trong mọi trường hợp không chậm hơn 30 ngày kể từ ngày hoàn thành mốc tiến độ có liên quan theo đó hóa đơn VAT tương ứng được cấp.* Ngày 15/5/2020, các bên ký biên bản nghiệm thu xác nhận khối lượng công việc thực tế đã hoàn thành. Do đó, Công ty S4 có trách nhiệm nghĩa vụ tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán công trình theo quy định tại khoản 2 Điều 112, khoản 3 Điều 123, khoản 5 Điều 144 Luật Xây dựng 2014. Đồng thời, Công ty S4 không chỉ ra các hạng mục do Công ty X thi công công trình không đạt yêu cầu chất lượng để làm căn cứ không nghiệm thu, từ chối nghiệm thu theo điểm b,c khoản 2 Điều 122 Luật Xây dựng. Hạng mục thi công đã được Công ty S4 đưa vào sử dụng do đó Công ty S4 phải có trách nhiệm tiếp nhận công trình và quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng theo quy định tại Điều 147 Luật Xây dựng. Tại Điều 7.2 Hợp đồng quy định : “...Với điều kiện Công ty X thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình được nêu ra trong hợp đồng này, Công ty S4 sẽ thanh toán và bồi hoàn cho Công ty X đúng tiến độ thanh toán theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng này. Trường hợp thanh toán chậm do lỗi của Công ty S4 dẫn đến sự chậm trễ hoạt động của Công ty X, tiến độ dự án sẽ được gia hạn theo thời gian chậm thanh toán...”. Do đó, kháng cáo của Công ty S4 cho rằng Công ty X chưa hoàn thành hồ sơ thanh quyết toán nên

chưa phát sinh nghĩa vụ thanh toán là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo khoản 16 Điều 4 Luật Giá 2023 quy định: *Thẩm định giá là hoạt động tư vấn xác định giá trị của tài sản thẩm định giá tại một địa điểm, thời điểm, phục vụ cho mục đích nhất định do doanh nghiệp thẩm định giá, Hội đồng thẩm định giá thực hiện theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.* Tại thời điểm nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng ngày 14/5/2020, các bên gồm chủ đầu tư, tổng thầu thi công Công ty S4 không yêu cầu Thẩm định giá toàn bộ giá trị khối lượng mà Công ty X đã thực hiện thi công. Ngoài ra, trong Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 giữa Công ty S4 và Công ty X không thỏa thuận việc thanh toán đối với từng hạng mục thi công dựa trên báo cáo thẩm định giá. Do đó, Công ty S4 giảm trừ giá trị khối lượng hoàn thành công việc của Công ty X IL trên cơ sở Chứng thư thẩm định giá là không có cơ sở. Do đó, bản án sơ thẩm buộc Công ty S4 phải thanh toán cho Công ty X số tiền nợ gốc của Hợp đồng trên là 57.800.000.000 đồng (Năm mươi bảy tỷ, tám trăm triệu đồng) là có căn cứ. Nội dung kháng cáo này của Công ty S8 không có cơ sở chấp nhận.

### **2.2.2 Đối với yêu cầu đòi số tiền Lãi phạt do bị đơn chậm thanh toán:**

Tại cấp sơ thẩm, Công ty X yêu cầu S4 thanh toán số tiền lãi phát sinh do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính trên dư nợ gốc của hợp đồng chưa thanh toán với mức lãi suất 10%/năm. Công ty S4 tiếp tục phải chịu tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ. Tiền lãi tạm tính đến ngày 30/7/2024 là 21.500.489.807 đồng (Hai mươi một tỷ năm trăm triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn tám trăm linh bảy đồng) nhưng không nêu cụ thể thời gian tính lãi chậm trả. Và nêu các lý do sau:

Hồ sơ thanh toán đã thể hiện Công ty S4 đã không thanh toán đúng hạn số tiền còn lại của hợp đồng cho S3 IL là 57.800.000.000 đồng (Đã bao gồm tiền VAT 10%). Công ty X cũng chỉ tính tiền lãi trên số tiền nợ gốc không có VAT là 52.545.454.545 đồng (Năm mươi hai tỷ, năm trăm bốn mươi lăm triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Về thời hạn tính lãi: Công ty X đã tính lãi theo đúng thời hạn chậm thanh Toán theo quy tắc + 30 ngày kể từ ngày đến hạn. Cho đến nay, S2 không có bất cứ ý kiến nào đối với việc xác định thời hạn tính lãi của X.

Về quan điểm của S2 cho rằng, số tiền tính lãi phải trừ đi số tiền bảo lãnh bảo hành tương đương với 10% giá trị hợp đồng.

### **Hội đồng xét xử xét thấy:**

Căn cứ theo khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng quy định về tiến độ thanh toán. Số tiền tạm giữ cho thời gian bảo hành tương đương 10% Giá trị hợp đồng sẽ được thanh toán cho Bên B trong vòng 14 ngày làm việc sau khi Bên A đã nhận được từ Bên B thư bảo lãnh bảo hành trị giá 10% Giá trị hợp đồng được phát hành bởi Ngân hàng hoặc Công ty bảo hiểm của Bên B và có hiệu lực trong thời gian bảo hành.

Công ty X có đủ điều kiện để được thanh toán 100% giá trị hợp đồng. Công ty S4 đã có lỗi khi không xác nhận hồ sơ quyết toán và xác nhận khối lượng thi công nên Công ty X không thể phát hành chứng thư do không có đủ điều kiện để phát hành chứng thư bảo lãnh từ ngân hàng. Công ty S4 đã được thanh toán 100% số tiền từ

Chủ đầu tư và không có bất cứ yêu cầu khấu trừ nào. Mục đích của tiền lãi trong Hợp đồng xây dựng là để bù đắp cho thiệt hại cho bên bị vi phạm do hành vi có lỗi của một bên. Trường hợp Công ty S4 thực hiện đúng hợp đồng, Công ty X đã có đủ hồ sơ trình ngân hàng phát hành chứng thư bảo lãnh bảo hành cho công trình. Công ty X sẽ nhận được 100% giá trị hợp đồng.

Trong Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019, các bên không thỏa thuận về số tiền chậm thanh toán. Theo Điều 43 Nghị định số 37/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết về Hợp đồng xây dựng quy định: *Trường hợp bên giao thầu thanh toán không đúng 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 thanh toán đầy đủ cho bên nhận thầu.*

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu số tiền lãi phát sinh do vi phạm nghĩa vụ tính trên dư nợ gốc của hợp đồng chưa thanh toán. Do đó, Công ty X khởi kiện yêu cầu Công ty S9 phải thanh toán số tiền lãi chậm thanh toán là có căn cứ.

Tại cấp sơ thẩm chưa yêu cầu Công ty X cung cấp mức lãi suất áp dụng của Ngân hàng nơi công ty mở tài khoản. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện đề nghị áp dụng mức lãi suất 10% theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015, trên thực tế mức lãi suất này cũng có lợi cho phía Công ty S4. Công ty S4 cũng không có ý kiến phản đối về mức lãi suất này. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Công ty S10 xác định mức lãi suất áp dụng để làm căn cứ tính chậm thanh toán là 10%. Theo điều 4.2 của Hợp đồng quy định việc thanh toán theo tiến độ và sau khi bên A nhận được hóa đơn VAT tương ứng từ bên B nhưng trong mọi trường hợp không quá 30 ngày. Công ty S4 thừa nhận công trình đã hoàn thành và bàn giao cho chủ đầu tư đưa vào sử dụng từ năm 2020. Công ty S4 đã được thanh toán 100% giá trị Hợp đồng với chủ đầu tư. Công ty X chưa xuất hóa đơn do đó Công ty X tính lãi suất chậm trả từ thời điểm chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu bàn giao công trình là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu tính lãi trên số tiền nợ gốc (57.800.000.000 đồng) số tiền 21.500.489.807 đồng – 14.259.056.001 đồng = **7.241.433.806 đồng** (Bảy tỷ, ba trăm năm mươi chín triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm linh sáu đồng).

Căn cứ vào các điều 4.2 và điều 14 của Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 quy định tiền bảo hành công trình có giá trị 10% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) trong đó **thời hạn 5 năm là cho phần kết cấu chính**, các hạng mục mái, chống thấm và ống máng và **03 năm cho các hạng mục khác**. Theo Bảng kê tiền lãi do chậm thanh toán do nguyên đơn cung cấp ngày tính lãi đối với các hạng mục đã được tính từ ngày 07/6/2020 đến ngày 30/7/2024 (đối với khối lượng lần 12 (Khối lượng tháng 4); tính từ ngày 09/7/2020 đến ngày 30/7/2024 (đối với khối lượng lần 13 (Khối lượng tháng 5); tính từ ngày 14/7/2020 đến ngày 30/7/2024 (đối với khối lượng đợt cuối) tổng số tiền lãi là: 21.500.489.807 đồng. Nay nguyên đơn rút một phần yêu cầu tính lãi trên số tiền nợ gốc (57.800.000.000 đồng) số tiền 21.500.489.807 đồng – 14.259.056.001 đồng = **7.241.433.806 đồng** (Bảy tỷ, ba trăm

năm mươi chín triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm linh sáu đồng) là đúng với quy định tại các điều 4.2 và điều 14 của Hợp đồng. Do đó, Công ty X yêu cầu S4 thanh toán số tiền lãi phát sinh do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính trên dư nợ gốc 52.545.454.545 đồng (Chưa VAT) của Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 chưa thanh toán với mức lãi suất 10%/năm số tiền còn lại là: **14.259.056.001 đồng** (Mười bốn tỷ, hai trăm năm mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, không trăm linh một đồng) là có căn cứ nên được chấp nhận.

Công ty S4 cho rằng: Số tiền Công ty X được tính lãi (nếu đủ điều kiện) là: 42.947.727.278 (nợ gốc) - 30.580.000.000 = 12.367.727.278 đồng là không phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên không được chấp nhận.

### **2.3 Xét nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH S4.**

Ngày 5/11/2021, bị đơn Công ty S4 có Đơn phản tố với các yêu cầu với nguyên đơn Công ty X, cụ thể như sau:

- + Thanh toán tiền sửa chữa khiếm khuyết: 11.527.940.019 đồng.
- + Tiền phạt chậm tiến độ = 8% giá trị hợp đồng=24.464.000.000 đồng.
- + Tiền bị đơn bị mất do nguyên đơn chậm tiến độ: 41.687.636.535 đồng.
- + Khấu trừ tiền bảo lãnh bảo hành =10% giá trị hợp đồng = 30.580.000.000

đồng.

Tổng cộng: 108.259.576.554 đồng (Một trăm linh tám tỷ, hai trăm năm mươi chín triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn, năm trăm năm mươi tư đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn rút yêu cầu phản tố về việc đòi bồi thường tiền bị mất do nguyên đơn chậm tiến độ, giữ các yêu cầu phản tố khác.

#### **2.3.1 Đối với khoản tiền sửa chữa khiếm khuyết:**

Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải chịu chi phí sửa chữa khiếm khuyết là 11.527.940.019 đồng. Đây là chi phí thực tế bị đơn đã bỏ ra để sửa chữa hệ thống thoát nước do bên nguyên đơn thi công không đúng với thiết kế ban đầu. Theo nhận định của giám định viên tại phiên tòa sơ thẩm: Hệ thống thoát nước ống tròn chỉ đáp ứng việc thoát nước từ mái. Tại hiện trường vào thời điểm khảo sát, ngòi nước mái còn có nước trên tường và nước trên mặt đường hắt xuống nhiều. Do hệ thống thoát nước không đảm bảo nên gây sạt lở. Ống tròn chỉ thu được nước từ mái, còn ống chữ U có thể thu được toàn bộ nước hắt tường và nước trên mặt đường hắt xuống. Việc nguyên đơn dùng ống tròn mà không dùng ống chữ U như thiết kế ban đầu là nguyên nhân gây ra việc sạt lở sau này. Khoản tiền sửa chữa khiếm khuyết là khoản chi phí bị đơn đã bỏ ra để thay đổi hệ thống ống thoát nước, sửa chữa những vị trí bị sạt lở. Công việc sửa chữa khiếm khuyết của công trình mà bị đơn nhắc đến trong yêu cầu phản tố chính là khối lượng giảm trừ mà nguyên đơn có yêu cầu lúc khởi kiện ban đầu. Theo nội dung đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn xác định khối lượng giảm trừ là 11.118.607.429 đồng. Khoản tiền sửa chữa khiếm khuyết mà bị đơn thực tế trả cho Công ty TNHH K là 11.527.940.019 đồng (đã bao gồm thuế GTGT 10%). Số tiền này phù hợp với số tiền mà nguyên đơn xác nhận theo nội dung đơn khởi kiện ban đầu nên có căn cứ chấp nhận.

#### **2.3.2 Đối với số tiền phạt vi phạm hợp đồng:**

Bị đơn yêu cầu Công ty X phải thanh toán tiền phạt chậm tiến độ cho Công ty S4 số tiền là  $305.800.000.000 \text{ đồng} \times 8\% = 24.464.000.000 \text{ đồng}$ .

Xét thấy, theo Điều 1.2 Hợp đồng quy định: *thời hạn khởi công ngày 2/5/2019; Ngày hoàn thành ngày 2/5/2020*. Ngày 14/5/2020, các bên ký biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Như vậy, công trình chậm hơn so với thời hạn quy định trong hợp đồng là 12 ngày. Do đó, Công ty X phải chịu phạt vi phạm về tiến độ theo Điều 15.1 Hợp đồng về Phạt vi phạm vi phạm hợp đồng quy định: *Phạt chậm tiến độ. Trong trường hợp Công ty X không hoàn thành bất cứ phần nào/và/hoặc toàn bộ công trình trong thời gian thi công được quy định trong hợp đồng, Công ty X phải chịu khoản tiền phạt chậm tiến độ... Tổng số tiền phạt vi phạm không quá 8% giá trị nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm...*

Trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên không ký phục lục nào về gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng. Tại Điều 7.2 Hợp đồng quy định: *Trường hợp thanh toán chậm do lỗi của Công ty S4 dẫn đến sự chậm trễ hoạt động của Công ty X, tiến độ dự án sẽ được gia hạn theo thời gian chậm thanh toán...* Điều này thể hiện các bên thỏa thuận thời gian hoàn thành công trình được gia hạn theo thời gian chậm thanh toán. Tuy nhiên, Công ty S4 không cung cấp chứng cứ chứng minh Công ty S4 thanh toán cho Công ty X đảm bảo về thời hạn theo hợp đồng. Đồng thời, Công ty S8 không cung cấp tài liệu chứng cứ xác định tại thời điểm xây dựng công trình Công ty X có vi phạm về chất lượng, khối lượng thi công công trình dẫn đến công trình không hoàn thành đúng thời hạn. Vì vậy, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của Công ty S4 là có căn cứ. Đồng thời, bị đơn không xác định đúng giá trị vi phạm của nguyên đơn là bao nhiêu, mà tính 8% giá trị hợp đồng là không phù hợp với thỏa thuận tại điều 15.1 của Hợp đồng. Do đó yêu cầu kháng cáo này của bị đơn không được chấp nhận.

### **2.3.3 Đối với số tiền sửa chữa hệ thống phòng cháy chữa cháy:**

Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền thực tế bị đơn đã bỏ ra để sửa chữa hệ thống phòng cháy chữa cháy là 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ, ba trăm triệu đồng).

Tại thời điểm giám định, tại công trình tồn tại 2 hệ thống phòng cháy chữa cháy. Một hệ thống phòng cháy chữa cháy được đi ngầm dưới lòng đất. Hệ thống này có nhiều điểm bị ngắt kết nối nên không hoạt động được. Theo giám định viên, hệ thống phòng cháy chữa cháy ban đầu có chức năng phù hợp với mục đích phòng cháy chữa cháy. Tuy nhiên việc hệ thống cũ bị hư hỏng có thể do thi công, do địa chất hoặc do quá trình sử dụng và việc chôn ngầm hệ thống phòng cháy chữa cháy trong điều kiện bị sụt lún có thể ảnh hưởng đến hệ thống phòng cháy chữa cháy. Việc nguyên đơn thay đổi thiết kế ban đầu về hệ thống thoát nước là nguyên nhân gây sạt lở nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có cơ sở.

**2.3.4 Đối với yêu cầu buộc Công ty X phải cung cấp Thư bảo lãnh bảo hành cho Công ty S4 với số tiền 30.580.000.000 đồng (10% của 305.800.000.000 đồng là giá trị Hợp đồng đã bao gồm VAT). Trong trường hợp Công ty X không cung cấp Thư bảo lãnh bảo hành, đề nghị Tòa án buộc Công ty X thanh toán cho Công ty S4 số tiền này hoặc Công ty S4 được khấu trừ số tiền này vào giá trị**

## **Hợp đồng.**

Xét thấy, theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019 đều ghi nhận thời hạn bảo hành là 5 năm đối với phần kết cấu chính, các hạng mục mái, chống thấm và ống máng và 3 năm cho các hạng mục khác kể từ ngày hoàn thành công trình. Trong các ngày 14/5/2020 và ngày 15/5/2020, Chủ đầu tư, Công ty S4 và Công ty X ký các biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng. Việc Công ty X không cung cấp Thư bảo lãnh tương đương với 10% giá trị hợp đồng là lỗi của Công ty X, trường hợp hết thời hạn bảo hành thì chứng thư bảo lãnh hết giá trị. Đến nay, công trình cũng đã hết thời gian bảo hành.

Bảo lãnh thanh toán nhằm mục đích bảo hành công trình. Lẽ ra nguyên đơn phải mở chứng thư bảo lãnh để sau này công trình cần bảo hành mà nguyên đơn không bảo hành thì bị đơn lấy từ khoản tiền này để bảo hành. Tuy nhiên, do bị đơn không thanh toán tiền đúng hạn theo Hợp đồng, không ký hồ sơ quyết toán cho nguyên đơn để làm căn cứ mở chứng thư bảo lãnh. Đến nay, thời hạn bảo hành cũng đã hết nên nguyên đơn không thể mở chứng thư bảo lãnh. Bị đơn đã có yêu cầu nguyên đơn chi phí khoản sửa chữa khiếm khuyết công trình, gồm hai khoản: Khoản tiền mà Công ty S4 mà đã thanh toán cho Công ty TNHH K liên quan đến khoản sửa chữa khiếm khuyết là 11.527.940.019 đồng và khoản tiền liên quan đến khoản sửa chữa hệ thống PCCC là 3.300.000.000 đồng. Tổng cộng là 14.827.940.019 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, luật sư của phía bị đơn cũng thừa nhận yêu cầu về số tiền bảo lãnh, bảo hành này đúng là yêu cầu 2 lần, trùng với yêu cầu liên quan đến khoản sửa chữa khiếm khuyết và khoản tiền liên quan đến khoản sửa chữa hệ thống PCCC, tuy nhiên phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Tuy nhiên, Công ty S4 đã có yêu cầu Công ty X chi phí khoản sửa chữa khiếm khuyết công trình, gồm hai khoản: Khoản tiền mà Công ty S4 mà đã thanh toán cho Công ty TNHH K (Việt Nam) liên quan đến khoản sửa chữa khiếm khuyết là 11.527.940.019 đồng và khoản tiền liên quan đến khoản sửa chữa hệ thống PCCC là 3.300.000.000 đồng. Tổng cộng là 14.827.940.019 đồng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của Công ty S4 là có cơ sở do Công ty X không thực hiện nghĩa vụ bảo hành. Công ty X không kháng cáo điều này thể hiện công ty xác định trách nhiệm và nghĩa vụ công ty phải thực hiện đối với phần công việc công ty thi công trong thời gian bảo hành. Ngoài ra, Công ty S9 cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ công ty phải mở thư bảo lãnh bảo hành thay Công ty X đối với toàn bộ công trình nhà xưởng trên. Vì vậy, Công ty S10 yêu cầu Công ty X phải thanh toán 10% giá trị bảo hành là không có cơ sở.

Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải thanh toán khoản bảo lãnh, thanh toán số tiền là: 30.580.000.000 đồng (Ba mươi tỷ, năm trăm tám mươi triệu đồng).

### **2.3.5 Đối với yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán khoản chi phí sửa chữa hệ thống thoát nước ngoài nhà 2.839.023.014 đồng.**

Xét thấy, yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán khoản chi phí sửa chữa hệ thống thoát nước ngoài nhà 2.839.023.014 đồng (Hai tỷ, tám trăm ba

mười chín triệu, không trăm hai mươi ba nghìn, không trăm mười bốn đồng): Nội dung này không có trong nội dung đơn phản tố, do đó cấp phúc thẩm không xem xét

### **2.3.6 Về chi phí giám định và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.**

Nguyên đơn phải chịu số tiền giám định do bị đơn đã tạm ứng theo hóa đơn của bên giám định xuất là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) tại Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000145 ngày 22/4/2024 của Công Ty cổ phần G. Buộc nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) số tiền giám định 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000145 ngày 22/4/2024 của Công Ty cổ phần G.

Nếu nguyên đơn Công ty TNHH X không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền chi phí giám định 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) cho bị đơn Công ty TNHH S4 thì nguyên đơn Công ty TNHH X phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho bị đơn Công ty TNHH S4 theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) và bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) về việc các bên tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với yêu cầu của mình trong hồ sơ vụ án và không yêu cầu các bên phải thanh toán cho nhau.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên Hội đồng xét xử nhận thấy: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH S4 về yêu cầu tính lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán.

Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn thanh toán trả cho nguyên đơn tổng số tiền là **72.059.056.001 đồng** (Bảy mươi hai tỷ, không trăm năm mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm linh một đồng) theo Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019; Trong đó, số tiền nợ gốc **57.800.000.000 đồng** (Năm mươi bảy tỷ, tám trăm triệu đồng) (gồm VAT) chưa thanh toán và số tiền lãi do chậm thanh toán trên số tiền nợ gốc là 52.545.454.545 đồng (Chưa VAT) là **14.259.056.001 đồng**. Do tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần tiền lãi trên số tiền nợ gốc do chậm thanh toán, số tiền: (21.500.489.807 đồng – 14.259.056.001 đồng) = **7.241.433.806 đồng**.

Các yêu cầu khác của đương sự không có căn cứ nên không được chấp nhận.

## **4. Về án phí:**

### **4.1 Về án phí KDTM sơ thẩm:**

Bị đơn Công ty TNHH S4 phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận đối với số tiền **72.059.056.001 đồng** (Bảy mươi hai tỷ, không trăm năm mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, không trăm linh một đồng) và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận đối với số tiền **55.044.000.000 đồng** (Năm mươi lăm tỷ không trăm bốn mươi tư triệu đồng) theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, số tiền **14.827.940.019 đồng** (Mười bốn tỷ tám trăm hai mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi nghìn không trăm mười chín đồng).

#### **4. 2 Về án phí KDTM phúc thẩm:**

Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên Công ty TNHH S4 không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả bị đơn khoản tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

***Từ những nhận định trên!***

### **QUYẾT ĐỊNH**

#### ***Căn cứ:***

- Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 297, Điều 302, Điều 303, Điều 306 Luật Thương mại 2005;
- Điểm c và đ Khoản Điều 113, Điều 123, Điều 138, Điều 139, Điều 140, Điều 144, Điều 146, Điều 147 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Điều 19, Điều 22, Điều 28, Điều 24, Điều 42, Điều 43 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 Nghị quy định chi tiết về Hợp đồng xây dựng;
- Khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 144, Điều 147, Điều 184, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 27, 29 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.

#### ***Xử:***

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH S4. Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Cụ thể như sau:**

**1.1** Chấp nhận Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823). Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823), cụ thể như sau:

**1.2** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X đối với bị đơn Công ty TNHH S4 về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH S4 phải thanh toán phần chi phí gián tiếp có giá trị là 31.550.108.333 đồng (Ba mươi một tỷ năm trăm năm mươi triệu một trăm linh tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng), bao gồm: Chi phí quản lý vận hành công trường: 13.587.750.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng); Chi phí bảo hiểm, an toàn: 2.752.200.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm năm mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng); Chi phí chung: 10.703.000.000 đồng (Mười tỷ bảy trăm linh ba triệu đồng) và Chi phí gián tiếp khác: 4.507.158.333 đồng (Bốn tỷ năm trăm linh bảy triệu một trăm năm mươi tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

**1.3** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X đối với bị đơn Công ty TNHH S4 về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH S4 phải thanh toán giá trị phân hạng mục công việc phát sinh tăng thêm, giảm đi sau khi đối trừ với giá trị 13.751.262.626 đồng (Mười ba tỷ bảy trăm năm mươi một triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm hai mươi sáu đồng) và số tiền lãi phát sinh đối với khoản tiền này.

**1.4** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X đối với bị đơn Công ty TNHH S4 về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH S4 phải bồi thường thiệt hại do bị ảnh hưởng về uy tín, danh dự với số tiền là 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng) và số tiền lãi phát sinh đối với số tiền này.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) đối với bị đơn là Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) về việc: “Tranh chấp Hợp đồng thi công xây dựng”.

Buộc bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) tổng số tiền là: **72.059.056.001 đồng** (Bảy mươi hai tỷ, không trăm năm mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, không trăm linh một đồng); Trong đó:

+ Nợ gốc: **57.800.000.000 đồng** (Năm mươi bảy tỷ, tám trăm triệu đồng) (Đã bao gồm 10% VAT).

+ Nợ lãi (tạm tính đến ngày 30/7/2024): **14.259.056.001 đồng** (Mười bốn tỷ, hai trăm năm mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, không trăm linh một đồng).

Theo “Hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 0205-LVH ngày 02/5/2019” đã ký giữa Công ty TNHH S4 và Công ty TNHH X; Công ty TNHH S4 và Công trình nhà xưởng thuộc dự án: "L WAREHOUSE PROJECT" tại địa điểm: Lô T, ĐƯỜNG SỐ D, KCN A, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

**3.** Chấp nhận Đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413). Căn cứ vào Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) đối với nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) về việc yêu cầu nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà xưởng số tiền là: **41.687.636.535 đồng** (Bốn mươi một tỷ sáu trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi lăm đồng).

**4.** Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) đối với nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823), cụ thể như sau:

**4.1.** Buộc nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) khoản tiền sửa chữa khiếm khuyết của công trình là **11.527.940.019 đồng** (Mười một tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi nghìn không trăm mười chín đồng).

**4.2.** Buộc nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) khoản

tiền sửa chữa hệ thống phòng cháy chữa cháy số tiền là **3.300.000.000 đồng** (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

Tổng cộng số tiền buộc nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) là **14.827.940.019 đồng** (Mười bốn tỷ tám trăm hai mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi nghìn không trăm mười chín đồng), bao gồm: Khoản tiền sửa chữa khiếm khuyết của công trình là 11.527.940.019 đồng (Mười một tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi nghìn không trăm mười chín đồng) và khoản tiền sửa chữa hệ thống phòng cháy chữa cháy số tiền là 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

**5. Đối trừ nghĩa vụ của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) và bị đơn với nhau, buộc bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) khoản tiền là 57.231.115.982 đồng (Năm mươi bảy tỷ, hai trăm ba mươi một triệu, một trăm mười lăm nghìn, chín trăm tám mươi hai đồng).**

**6. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) đối với nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823), cụ thể như sau:**

**6.1.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) về việc Công ty TNHH X phải thanh toán tiền phạt chậm tiến độ cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) số tiền là 24.464.000.000 đồng (Hai mươi tư tỷ bốn trăm sáu mươi tư triệu đồng).

**6.2.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) về việc buộc Công ty TNHH X phải cung cấp Thư bảo lãnh bảo hành cho Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) với số tiền 30.580.000.000 đồng (Ba mươi tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng) (10% của 305.800.000.000 đồng là giá trị Hợp đồng đã bao gồm VAT).

Tổng số tiền bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) yêu cầu phản tố không được chấp nhận là: **55.044.000.000 đồng** (Năm mươi lăm tỷ không trăm bốn mươi tư triệu đồng).

### **7. Về chi phí giám định và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.**

Nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải chịu số tiền giám định do bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) đã tạm ứng theo hóa đơn của bên giám định xuất là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) tại Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000145 ngày 22/4/2024 của Công Ty cổ phần G. Buộc nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) số tiền giám định 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000145 ngày 22/4/2024 của Công Ty cổ phần G.

Nếu nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền chi phí giám định 600.000.000 đồng (Sáu

trăm triệu đồng) cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) thì nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) và bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) về việc các bên tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với yêu cầu của mình trong hồ sơ vụ án và không yêu cầu các bên phải thanh toán cho nhau.

**8.** Kể từ ngày 01/8/2024 cho đến khi thi hành án xong, nếu bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền trên cho nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) thì bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp Bản án này 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 thoả 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

## **9. Về án phí:**

### **9.1 Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:**

+ Bị đơn Công ty TNHH S4 phải chịu **235.103.056 đồng** (Hai trăm ba mươi lăm triệu, một trăm linh ba nghìn, không trăm năm mươi sáu đồng) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **270.129.788 đồng** (Hai trăm bảy mươi triệu một trăm hai mươi chín nghìn bảy trăm tám mươi tám đồng) tại Biên lai thu tiền số AA/2020/0018064 ngày 27/12/2021 của C2 cục hành án dân sự quận C cho Bị đơn Công ty TNHH S4 (Mã số thuế: 0107854413) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **35.026.732 đồng** (Ba mươi lăm triệu, không trăm hai mươi sáu nghìn, bảy trăm ba mươi hai đồng) tại Biên lai thu tiền số AA/2020/0018064 ngày 27/12/2021 của Chi cục hành án dân sự quận C, thành phố Hà Nội.

+ Nguyên đơn Công ty TNHH X (Mã số thuế: 0106028823) phải chịu **122.827.940 đồng** (Một trăm hai mươi hai triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn chín trăm bốn mươi đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **140.214.000 đồng** (Một trăm bốn mươi triệu hai trăm mười bốn nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số AA/2020/0017851 ngày 21/7/2021 của Chi cục hành án dân sự quận C, thành phố Hà Nội. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH X số tiền tạm ứng án phí là 17.386.060 đồng (Mười bảy triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn

không trăm sáu mươi đồng) theo Biên thu tiền số AA/2020/0017851 ngày 21/7/2021 của C2 cùchành án dân sự quận C, thành phố Hà Nội.

### **9.2 Về án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm:**

- Công ty TNHH S4 không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả Công ty TNHH S4 khoản tiền tạm ứng án phí phúc thẩm **2.000.000 đồng** (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số Biên lai số 0046401 ngày 19/8/2024 của Thi hành án dân sự quận C, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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:**

- VKSND TP. Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội;  
Nay là Tòa án Khu vực 4.
- THA.DS TP. Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Bích Hạnh**