

Bản án số: 36/2025/KDTM-ST
Ngày: 04/11/2025
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 KHU VỰC 5 - HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc Anh
Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Cường
- Ông Nguyễn Văn Khanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Lệ Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 04/11/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 58/2024/TLST-KDTM ngày 06/12/2024, về việc “Tranh chấp Hợp đồng thi công xây dựng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 129/2025/QĐXXST-KDTM ngày 17/10/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần T2

Địa chỉ: K, xã H, tỉnh N.

Mã số doanh nghiệp: 2902087XXX

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tài N – Giám đốc
Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh A; địa chỉ: số A N, phường T, Hà Nội (Theo Giấy ủy quyền số 2310/2024/UQ-GH ngày 23/10/2024 của Công ty CP T2).

Có mặt ông N và bà Minh A.

Bị đơn: Công ty Cổ phần X

Địa chỉ: B N, phường B, thành phố H.

Mã số doanh nghiệp: 0105264XXX

Đại diện theo pháp luật: ông Lê Thanh T - Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D; địa chỉ: 3 chung cư Q, phường X, Hà Nội (theo văn bản ủy quyền ngày 17/3/2025 của Công ty CP X).

Có mặt ông D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 12/11/2024 và trong quá trình xét xử, Nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/07/2021, Nguyên đơn - Công ty Cổ phần T2 (sau đây gọi tắt là “*Công ty T2*”) và Công ty Cổ phần X (sau đây gọi tắt là “*Công ty X*”) ký kết Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở (sau đây gọi tắt là “*Hợp đồng*”) với những nội dung cơ bản như sau:

- Đối tượng: Công ty T2 đảm nhận xây dựng 12 căn hộ biệt thự liền kề (phần thô) tại khu biệt thự mới H, Đền L, quận H, thành phố Hà Nội.

- Giá trị hợp đồng: theo giá khoán cho từng hạng mục công việc; được các bên xác định sau khi kết thúc thi công và bàn giao

- Thanh toán: Công ty X thanh toán 100% khối lượng trong vòng 5 ngày kể từ ngày ký xác nhận khối lượng giá trị.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T2 đã hoàn thành việc thi công và ký Biên bản xác nhận khối lượng giá trị thực hiện vào ngày 14/05/2022; theo đó xác định giá trị thực tế đã thi công là 1.738.701.234 đồng; số tiền Công ty X đã tạm ứng là 445.000.000 đồng; số tiền còn lại phải thanh toán theo thời hạn quy định tại hợp đồng là 1.293.701.234 đồng (*một tỷ, hai trăm chín mươi ba triệu, bảy trăm linh một nghìn, hai trăm ba mươi tư đồng*). Sau khi hết thời hạn 5 ngày kể từ ngày 14/05/2022; phía Công ty X mới chỉ thanh toán cho Công ty T2 số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền còn nợ là 1.193.701.234 đồng (*một tỷ, một trăm chín mươi ba triệu, bảy trăm linh một nghìn, hai trăm ba mươi tư đồng*).

Ngày 20/08/2022, Công ty T2 cùng Công ty Cổ phần M (gọi tắt là “*Công ty M*”) ký Hợp đồng mua bán nợ số 20.08/2022/HTHN-GH, bán khoản nợ 1.193.701.234 đồng của Công ty X. Qua quá trình làm việc, Công ty X đã thanh toán một khoản tiền cho Công ty M. Tính tới thời điểm hiện tại, Công ty X chỉ thanh toán được 03 lần, số tiền 231.000.000 đồng trên tổng số nợ gốc, cụ thể:

- Lần 1: Ngày 02/08/2022, thanh toán cho Công ty T2 số tiền 90.000.000 đồng;

- Lần 2: Ngày 04/08/2022, thanh toán cho Công ty T2 số tiền 10.000.000 đồng;

- Lần 3: tháng 12/2022, thanh toán cho Công ty M số tiền 131.000.000 đồng

(Thanh toán thông qua Công ty M).

Đến ngày 09/03/2023, do Công ty M không thể thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty T2 theo Hợp đồng mua bán nợ số 20.08/2022/HTHN-GH, nên hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng tại Biên bản thanh lý hợp đồng số 09.03/2023/HTHN-BBTL-GH. Theo đó, Công ty T2 có toàn quyền

yêu cầu đối với khoản nợ chưa thanh toán là 1.062.701.234 đồng (*một tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu, bảy trăm linh một nghìn, hai trăm ba mươi tư đồng*).

Sau khi xác lập quyền đối với công nợ, Công ty T2 đã nhiều lần yêu cầu thanh toán số công nợ theo Hợp đồng ngày 15/07/2021, nhưng Công ty X vẫn không thực hiện thanh toán cho Công ty T2. Hành vi trên của Công ty X được xác định là trốn tránh nghĩa vụ thanh toán đồng thời xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T2.

Vì vậy, Công ty T2 khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu Công ty X thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc còn lại **1.062.701.234 đồng** (*một tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu, bảy trăm linh một nghìn, hai trăm ba mươi tư đồng*), liên quan đến Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ngày 15/7/2021 giữa Công ty T2 và Công ty X.

2. Căn cứ Điều 43 Nghị định 37/2015/NĐ-CP, Công ty T2 có quyền yêu cầu Công ty X phải thanh toán khoản tiền lãi suất chậm trả theo lãi suất quá hạn tối thiểu được Ngân hàng nơi Công ty T2 mở tài khoản thanh toán (Ngân hàng B) công bố, tương đương 10%/năm, đối với công nợ liên quan đến Hợp đồng ngày 15/07/2021.

Số tiền lãi cụ thể tạm tính đến ngày khởi kiện (12/11/2024) là **272.745.565 đồng** (*hai trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn, năm trăm sáu mươi lăm đồng*), được tính như sau:

2.1. Tiền lãi chậm trả từ ngày 20/05/2022 đến ngày 01/08/2022 (73 ngày): $1.293.701.234 \times 10\%/năm \times 73 \text{ ngày} = 25.874.024 \text{ đồng}$

2.2. Tiền lãi chậm trả từ ngày 02/08/2022 đến ngày 01/12/2022 trả (121 ngày): $1.193.701.234 \times 10\%/năm \times 121 \text{ ngày} = 39.572.013 \text{ đồng}$

2.3. Tiền lãi chậm trả từ ngày 02/12/2023 đến ngày 12/11/2024 (712 ngày): $1.062.701.234 \times 10\%/năm \times 712 \text{ ngày} = 207.299.528 \text{ đồng}$.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 04/3/2025, nguyên đơn xác định lãi suất vay ưu đãi được công bố trên trang điện tử của Ngân hàng TMCP Đ1 đối với gói vay trung, dài hạn là 6%/năm.

* **Bị đơn trình bày tại Bảng giải trình sự việc** ghi ngày 20/3/2025 như sau: Vào thời điểm năm 2021, Công ty CP X có ký Hợp đồng xây dựng với Công ty CP T2 làm toàn bộ phần xây + trát hoàn thiện nhà liền kề 05 tầng (số lượng 11 căn) của Công ty CP C tại quận H, Hà Nội. Sau đó, Công ty T2 lập bảng khối lượng hoàn thành và đơn giá của phần việc trên là gần 2 tỷ đồng, bị đơn cho rằng bảng khối lượng hoàn thành như một phụ lục trong hợp đồng nếu hoàn thành toàn bộ công việc hai bên thống nhất trong bảng khối lượng đó, nhưng thực tế phần khối lượng xây tầng 1 của Gia H chỉ làm được 30% khối lượng, còn lại các đơn vị khác đã làm. Công ty T2 mới làm xong khoảng

70% khối lượng trong bảng khối lượng hoàn thành mà hai bên đã ký và không thực hiện tiếp phần công việc còn lại khoảng 30%, do đó chủ đầu tư (Công ty C) trực tiếp hoàn thiện để đảm bảo tiến độ công trình.

Sau đó, Gia H đã bán nợ cho Hưng T1, quá trình làm việc với Hưng T1 thì giữa Giao thông 66 với Hưng T1 đã đi đến thống nhất việc thanh toán nợ giữa hai bên với tổng giá trị còn lại (sau khi hai bên đã kiểm tra tài khoản ngân hàng chuyển đến từ tài khoản của ông Nguyễn Văn D cho ông Nguyễn Tài N), thoả thuận cụ thể như sau:

- Tạm chốt 70% theo giá trị khối lượng tại bảng khối lượng hoàn thành, trừ đi giá trị đã tạm ứng, số tiền còn lại phải thanh toán là 431.000.000 đồng (*bốn trăm ba mươi một triệu đồng*). Thanh toán theo từng giai đoạn theo Biên bản làm việc hai bên.

- Giao thông 66 đã thanh toán cho Hưng T1 số tiền 131.000.000 đồng (02 lần vào các ngày 28/10/2022 và 29/10/2022).

- Giá trị không hoàn thành khoảng 30%, hai bên thống nhất khi nào chủ đầu tư quyết toán xong phần bỏ dở còn lại của Gia H thì căn cứ vào biên bản đó sẽ thanh toán tiếp. Trường hợp giá trị 30% còn lại không đủ thì Gia H phải bù lại giá trị đó cho chủ đầu tư, còn lại bao nhiêu thì Giao thông 66 Việt Nam phải hoàn trả.

Đến thời điểm hiện tại, chủ đầu tư báo lại phần bỏ dở của Gia H hiện đang âm khoảng 500 triệu đồng. Như vậy thì Gia H phải trả lại tiền cho Giao thông 66.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn thì Bị đơn không đồng ý.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền nợ gốc, đối với số tiền lãi Nguyên đơn đề nghị HĐXX áp dụng mức lãi quá hạn là 9%/năm, thời điểm tính lãi kể từ ngày 20/5/2022 là ngày bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

- Đại diện Bị đơn giữ nguyên quan điểm như trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể là xác nhận việc giao kết Hợp đồng thi công xây dựng; đối với Biên bản xác nhận khối lượng giá trị thực hiện lập ngày 14/5/2022 bị đơn cho rằng đây là bản dự toán giá trị tổng khối lượng công trình được lập từ trước chứ không phải là khối lượng thực tế, mặt khác bảng xác nhận khối lượng này chưa được nghiệm thu, quyết toán nên không có cơ sở công nhận, ngoài ra Gia H chưa hoàn thành công việc nên chủ đầu tư là V phải hoàn thành nốt, nên giá trị mà C đã thuê đơn vị hoàn thành tiếp phần còn lại thì Giao thông 66 phải thanh toán và có quyền yêu cầu Gia H thanh toán lại. Tuy nhiên cho đến ngày xét xử sơ thẩm hôm nay thì V chưa ký biên bản chốt giá trị với Giao thông 66 nên chúng tôi chưa có số liệu cụ thể để yêu cầu đối trừ với Gia H. Đối với số

tiền tạm ứng thì tại phiên tòa các bên đã đối chiếu lại, bị đơn thống nhất số tiền tạm ứng và thanh toán như nguyên đơn đã nêu là đúng. Đối với giá trị đối trừ với C, tôi chờ có biên bản chốt với họ xong tôi sẽ ngồi lại với Gia H để thống nhất đối trừ cụ thể.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Hà Nội phát biểu:

+ Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thủ tục tố tụng, đảm bảo quy định của pháp luật trong tất cả các quá trình từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa. Về phía các đương sự: chấp hành nghĩa vụ tố tụng trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa.

+ Về nội dung: Xác định giữa Gia H và Giao thông X có giao kết hợp đồng thi công xây dựng, xét Hợp đồng được các bên thiết lập theo đúng quy định của pháp luật nên có căn cứ để xem xét. Giao thông 66 đã không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận nên Gia H khởi kiện là có căn cứ chấp nhận.

Về số nợ gốc, số liệu được tính trên khối lượng công việc thực tế với tổng giá trị các bên đã thỏa thuận trong biên bản (được hai bên ký xác nhận); trừ đi số tiền Công ty X đã thanh toán theo sao kê tài khoản của Công ty T2 cung cấp; biên bản thanh lý nợ và xác nhận của đại diện Công ty X trong quá trình giải quyết vụ án nên số tiền **1.062.701.234** đồng có căn cứ để chấp nhận.

Về số tiền lãi do chậm thanh toán, Công ty T2 áp dụng lãi chậm trả là phù hợp với quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự. So sánh với mức lãi theo quy định của Luật Xây dựng thì yêu cầu của Công ty T2 về việc áp dụng mức lãi suất 9%/năm đối với số tiền chậm thanh toán là thấp hơn nên có căn cứ để chấp nhận.

Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 –Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 30 BLTTDS năm 2015; Điều 351, 357 BLDS năm 2015; Luật thương mại 2005; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán; Nghị quyết 326 về lệ phí, án phí tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T2: buộc Công ty X thanh toán cho Công ty T2 số tiền nợ gốc theo hợp đồng là **1.062.701.234** đồng và tiền lãi do chậm thanh toán tính từ ngày 20/05/2022 cho đến khi Công ty X hoàn thành việc thanh toán. Công ty X phải có nghĩa vụ nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng, Nguyên đơn và Bị đơn đều là Pháp nhân có đăng ký kinh doanh, do vậy đây là trường hợp tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa tổ chức có đăng ký doanh nghiệp với nhau và đều có mục đích lợi nhuận, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng, nguyên đơn lựa chọn Tòa án nơi bị đơn có địa chỉ đăng ký kinh doanh để nộp đơn khởi kiện, do vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Lần cuối bị đơn thanh toán cho nguyên đơn và chốt nợ (thông qua Công ty mua bán nợ H) là tháng 10/2022, do vậy đơn khởi kiện làm trong thời hiệu khởi kiện. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện, nên không xem xét.

- Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp đã được phía bị đơn thừa nhận, tài liệu chứng cứ do bị đơn giao nộp

[2] Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Công ty Cổ phần T2:

[2.1] Xét Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở lập ngày 15/7/2021 ngày 31/10/2019 giữa Công ty T2 và Công ty X được giao kết bởi đại diện hợp pháp của hai bên và được các đương sự thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án, việc giao kết không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nội dung và hình thức của giao dịch phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Thương mại, do đó được công nhận và có giá trị hiệu lực ràng buộc các bên.

[2.2] Xét Biên bản xác nhận khối lượng giá trị thực hiện ngày lập 14/5/2022 giữa bên giao thầu (Công ty CP X) do ông Nguyễn Văn D – Tổng giám đốc đại diện với bên nhận thầu (Công ty CP T2) do ông Nguyễn Tài N – Giám đốc ký, đóng dấu xác nhận:

- Bị đơn cho rằng đây là bản dự toán giá trị tổng khối lượng công trình được lập từ trước chứ không phải là khối lượng thực tế: tại phiên tòa, các bên đều thừa nhận nguyên đơn bắt đầu thi công xây dựng kể từ tháng 7/2021, theo các bị đơn lần ứng tiền cho nguyên đơn cũng thể hiện thời điểm ứng tiền từ các ngày 23/7/2021, 28/7/2021, 10/8/2021...; ngày thể hiện trên biên bản xác nhận khối lượng là ngày 14/5/2022; tại mục liệt kê số tiền đã ứng đến ngày 17/3/2022 với số tiền 100.000.000 đồng, thể hiện thời điểm lập sớm nhất là ngày 17/3/2022 mà không thể là ngày các bên bắt đầu giao kết hợp đồng và lập dự toán. Do vậy, lý do này của bị đơn không logic, không phù hợp với tài liệu chứng cứ nên không có cơ sở chấp nhận.

- Bị đơn cho rằng bảng xác nhận khối lượng này chưa được nghiệm thu, quyết toán nên không có cơ sở công nhận; nguyên đơn chưa hoàn thành công việc nên chủ đầu tư là V phải hoàn thành nốt, nên giá trị mà C đã thuê đơn vị hoàn thành tiếp phần còn lại thì Giao thông 66 phải thanh toán và có quyền yêu cầu Gia H thanh toán lại: Xét thấy, toàn bộ tài liệu, chứng cứ do bị đơn giao nộp tại phiên toà ngày 29/4/2025 là các bản in từ máy tính mà không có cơ quan/tổ chức nào xác nhận, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên toà để bị đơn củng cố, giao nộp bổ sung nhưng cho đến ngày mở phiên toà sơ thẩm 04/11/2025 bị đơn vẫn không thực hiện được. Tại phiên toà bị đơn cũng xác nhận V chưa ký biên bản chốt giá trị với Giao thông 66 nên chưa có số liệu cụ thể để yêu cầu đối trừ với Gia H. Về vấn đề này, Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện ở vụ án khác cho Công ty CP X đối với Công ty CP T2.

Về khối lượng công việc được liệt kê tại biên bản xác nhận ngày 14/5/2022 là khối lượng thực tế đã hoàn thành chứ không phải khối lượng công việc buộc phải hoàn thành. Tại phiên toà, các bên sau khi đối chất, tranh luận đều xác định do chủ đầu tư (C) không tiếp tục thuê nhà thầu chính (Giao thông 66) nữa nên thầu phụ (Gia H) cũng buộc phải dừng thi công. Do đó, khối lượng làm đến đâu thanh toán, quyết toán đến đấy.

- Về số nợ gốc, số liệu được tính trên khối lượng công việc thực tế với tổng giá trị các bên đã thỏa thuận trong biên bản (được hai bên ký xác nhận); trừ đi số tiền Công ty X đã thanh toán theo sao kê tài khoản của Công ty T2 cung cấp; biên bản thanh lý nợ và xác nhận của đại diện Công ty X trong quá trình giải quyết vụ án nên số tiền **1.062.701.234** đồng có căn cứ để chấp nhận. Biên bản thanh lý hợp đồng giữa Công ty M và Công ty T2 xác định số tiền còn lại là 1.062.701.234 đồng ; bị đơn căn cứ biên bản làm việc ngày 14/10/2022 với Công ty M có nội dung xác nhận phần thực nợ là 431.000.000 đồng nhưng chỉ có chữ ký và dấu của Công ty X, không có xác nhận của Công ty M, là mâu thuẫn với nội dung thanh lý hợp đồng mua bán nợ, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty X không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán, do đó Công ty T2 khởi kiện yêu cầu Công ty X thực hiện việc thanh toán theo hợp đồng là có cơ sở và đúng quy định pháp luật.

[2.3] Đối với khoản tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán:

Do bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên ngoài khoản tiền nợ gốc còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 1 Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

Trong hợp đồng các bên không thỏa thuận về lãi. Xét đây là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng xây dựng, vì vậy đối với yêu cầu tính tiền lãi chậm trả cần áp dụng quy định của Luật Xây dựng và Đ a Khoản 22 Điều 1, Khoản 2 Điều 43 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP, cụ thể “*lãi suất chậm trả theo lãi suất*

quá hạn do Ngân hàng thương mại nơi bên nhận thầu mở tài khoản thanh toán...”. Tại phiên toà, nguyên đơn giao nộp Hợp đồng hạn mức tín dụng khách hàng tổ chức số 0632500043200 ngày 27/8/2025 giữa Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh N1 với bên vay là Công ty T2, thể hiện lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 7,4%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, cụ thể là **11,1%/năm**. Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh N1 cũng chính một trong số các là Ngân hàng T3 (bên nhận thầu) mở tài khoản thanh toán. Do vậy, mức lãi suất 9%/năm là thấp hơn quy định của pháp luật và có lợi cho bị đơn nên có căn cứ để chấp nhận.

[2.3.2] Số tiền lãi cụ thể:

- Từ ngày 20/5/2022 đến ngày 02/8/2022: gốc 1.293.701.234đ x 9%/năm : 365 ngày x 74 ngày = 23.605.617 đồng (1)
- Từ ngày 03/8/2022 đến ngày 04/8/2022: gốc 1.203.701.234đ x 9%/năm : 365 ngày x 02 ngày = 593.606 đồng (2)
- Từ ngày 05/8/2022 đến ngày 12/01/2022: gốc 1.193.701.234đ x 9%/năm : 365 ngày x 119 ngày = 35.026.138 đồng (3)
- Từ ngày 01/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 04/11/2025: gốc 1.062.701.234đ x 9%/năm : 365 ngày x 1.069 ngày = 280.116.399 đồng (4)

Như vậy, tổng số tiền lãi mà Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn tính đến ngày 04/11/2025 là (1) + (2) + (3) (4) = **339.341.760 đồng** (*Ba trăm ba mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng*).

[5] Về án phí, quyền kháng cáo:

- Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26, 27 của 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.
- Hoàn trả Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.
- Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các Điều 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 138, 139, 144 của Luật Xây dựng năm 2014; các Điều 275, 357, 385, 398 của Bộ luật Dân sự; Điều 43 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2015/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 yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T2 đối với Công ty Cổ phần X phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở lập ngày 15/7/2021:

Buộc Công ty Cổ phần X có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần T2 số tiền 1.062.701.234 đồng (*một tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu, bảy trăm lẻ một nghìn, hai trăm ba mươi tư đồng*) nợ gốc và 339.341.760 đồng (*ba trăm ba mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng*) tiền lãi do chậm thanh toán, tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là **1.402.042.994 đồng** (*một tỷ, bốn trăm lẻ hai triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, chín trăm chín mươi tư đồng*).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án dân sự của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7A, 7B và Điều 9 của 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.

2. Về án phí:

- Bị đơn là Công ty TNHH X phải chịu 54.061.000 đồng án phí KDTM sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Công ty Cổ phần T2 số tiền tạm ứng án phí 25.500.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0051504 ngày 06/12/2024 của Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5 - Hà Nội.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc A1