

Bản án số 60/2025/KDTM-PT
Ngày 23 tháng 9 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 ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Ông Nguyễn Văn Thọ

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 13/2025/TLPT-KDTM ngày 24/6/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2024/KDTM-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 215/2025/QĐ-PT ngày 07/8/2025; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Công ty Cổ phần R**; địa chỉ: Số E -E đường V, phường A (phường A, quận S cũ), thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị H, sinh năm 1997, chức vụ: Chuyên viên pháp chế doanh nghiệp, theo Giấy ủy quyền số 62/2023/GUQ ngày 29/11/2023, có mặt.

- *Bị đơn:* **Công ty cổ phần X1**; địa chỉ: Số F đường Số B, khu đô thị V, khu phố E, phường H (phường H, thành phố T cũ), thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Thành N, sinh năm 1995, địa chỉ: 1 đường D, phường A, (phường A, thành phố T cũ), thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 25/12/2024, có mặt.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:* Bà Đỗ Thị X, sinh năm 1962 và ông Trần Ngọc T, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: Số F đường S, phường N (phường H, quận N cũ), thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn: Công ty cổ phần X1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt theo Bản án sơ thẩm:

* ***Nguyên đơn - Công ty Cổ phần R và người đại diện theo ủy quyền trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:***

- Ngày 13/10/2021, Công ty Cổ Phần Đ (Nay là Công ty Cổ phần R, gọi tắt là **“Công ty R”**) và Công ty Cổ phần X1 (gọi tắt là **“Công ty X1”**) đã ký kết Hợp đồng nguyên tắc số 31/2021/HĐNT/ĐXMT-TTART kèm theo **Phụ lục 01** để thực hiện thi công gói thầu: “Cung cấp và thi công nội thất căn hộ mẫu chung cư C, C2 thuộc Khu đô thị P (R) tại: Đường Đ, phường H, quận N, TP Đà Nẵng.

- Ngày 13/10/2021, Các Bên ký kết **Phụ lục 01-A** để thực hiện thi công gói thầu “Cung cấp vật tư và thi công lắp đặt hoàn thiện nội thất của biệt thự BT6-09 (V) Khu đô thị Đ (R)” tại Khu đô thị Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Ngày 12/12/2022, Các Bên ký kết Phụ lục 01-A.1 để điều chỉnh Phụ lục 01-A. Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh nội dung công việc với giá trị giảm từ 4.657.007.900 đồng xuống còn 4.657.022.352 đồng.

- Ngày 13/10/2021, Các Bên ký kết **Phụ lục 01-B** để thực hiện thi công gói thầu “Cung cấp vật tư và thi công lắp đặt hoàn thiện nội thất của biệt thự BT3-21-5 (Nhà Ô) thuộc dự án Khu biệt thự ven sông C (Regal O) tại địa chỉ đường S, Khu đô thị P, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng”.

Ngày 31/12/2021, Các Bên ký kết Phụ lục 01-B-1 để điều chỉnh Phụ lục 01-B. Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh nội dung công việc với giá trị tăng 355.735.487 đồng.

- Ngày 11/06/2021, Các Bên ký kết **Phụ lục 01-C** để thực hiện thi công gói thầu “Cung cấp và thi công cửa gỗ ngoài nhà khu BT-6, BT-04, BT-5, BT-9, BT-11 thuộc dự án Khu đô thị Đ (R)” tại Khu đô thị Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam”.

- Ngày 08/08/2022, Các Bên ký kết **Phụ lục 01-D** để thực hiện thi công gói thầu “Cung cấp và thi công nội thất căn BT9-07 thuộc Dự án Khu đô thị Đất Q (R) tại Khu đô thị Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam”.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng 31/2021/HĐNT/ĐXMT-TTART và các Phụ lục nêu trên, Regal G đã thực hiện đúng quy định tại Hợp đồng, thanh toán cho Nhà thầu T3 đến 87% các Hợp đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Nhà thầu vẫn chưa hoàn thiện kiểm tra nghiệm thu để quyết toán hồ sơ cho Chủ đầu tư.

Do đó, Công ty R khởi kiện, yêu cầu Công ty cổ phần X1 phải thanh toán, cụ thể:

1. Đối với yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm Hợp đồng và tiền lãi phát sinh.

1.1 Gói thầu: Cung cấp và thi công lắp đặt hoàn thiện nội thất cho Căn B

- Số Hợp đồng: PL01-B + PL01B-1 Hợp đồng nguyên tắc số 31/2021/HĐNT/ĐXMT-TTART

- Giá trị gói thầu: 2.344.189.837 đồng

- Đã thanh toán: 2.101.799.103 đồng

- Giá trị còn lại (quyết toán đến 100%): 233.533.234 đồng

- Tiến độ:

+ Phụ lục 01 B: 55 ngày kể từ ngày phụ lục có hiệu lực (quy định tại Điều 2.3 Phụ lục 01-B), tức 55 ngày tính từ ngày 25/11/2021.

+ Phụ lục 01B-1: 15 ngày kể từ ngày nhận tạm ứng (quy định tại Điều 2.3 Phụ lục 01 B-1), tức tính từ ngày 14/01/2022.

Như vậy, thời hạn cuối cùng Nhà thầu phải hoàn thành công trình là: 29/01/2022

Số ngày trễ tiến độ (tính đến ngày Công ty R thông báo thanh lý, tức ngày 15/04/2023): 441 ngày.

- Văn bản cảnh cáo tiến độ, yêu cầu hoàn thiện của Chủ đầu tư gửi Nhà thầu: Văn bản số: 222/2022/KXD/DXMT ngày 18/03/2022 về việc phạt chậm tiến độ thay thế sản phẩm sửa chữa và yêu cầu nhanh chóng triển khai các công việc; Email yêu cầu hoàn thiện kèm check-list ngày 23/04/2022.

1.2 Gói thầu: Cung cấp và thi công nội thất căn hộ mẫu chung cư C, C2

- Số Hợp đồng: Phụ lục 01 Hợp đồng nguyên tắc số 31/2021/HĐNT/ĐXMT-TTART

- Giá trị gói thầu: 3.834.396.510 đồng.

- Đã thanh toán: 3.393.713.220 đồng.

- Giá trị còn lại (quyết toán đến 100%): 377.079.247 đồng

- Tiến độ: 75 ngày kể từ ngày phụ lục có hiệu lực (quy định tại Điều 2.3 Phụ lục 01), tức 75 ngày tính từ ngày 13/10/2021. Do đó, thời hạn hoàn thành theo Hợp đồng: 27/12/2021.

Số ngày trễ tiến độ (tính đến ngày Công ty R thông báo thanh lý, tức ngày 15/04/2023): 474 ngày.

- Văn bản cảnh cáo tiến độ, yêu cầu hoàn thiện của Chủ đầu tư gửi Nhà thầu: Văn bản số: 105/2022/KXD/DXMT ngày 14/02/2022 về việc yêu cầu hoàn thành lắp đặt và khắc phục, sửa chữa các sai sót tại căn mẫu; Văn bản số: 223/2022/KXD/DXMT ngày 18/03/2022 về việc phạt nhà thầu thiếu nhân công defect và trễ tiến độ bàn giao tại căn mẫu chung cư; Văn bản số: 338/2022/KXD/DXMT ngày 20/04/2022 về việc phạt nhà thầu thiếu nhân công defect và trễ tiến độ bàn giao tại căn mẫu chung cư - lần 2; Văn bản số:

670/2022/KXD/DXMT ngày 26/07/2022 về việc phạt nhà thầu vi phạm chất lượng và nhân lực thi công tại căn mẫu chung cư.

1.3 Gói thầu: Cung cấp vật tư và thi công hoàn thiện nội thất của biệt thự BT6-09 (villas Anh)

- Số Hợp đồng: PL01- A + PL01-A1 Hợp đồng nguyên tắc số 31/2021/HĐNT/ĐXMT-TTART

- Giá trị gói thầu: 4.657.022.352 đồng.

- Đã thanh toán: 4.165.945.520 đồng.

- Giá trị còn lại (quyết toán đến 100%): 462.882.836 đồng.

- Tiến độ: 62 ngày kể từ ngày nhận tạm ứng (theo Điều 2.3 Phụ lục 01-A) , tức 62 ngày kể từ ngày: 02/11/2021. Như vậy, thời hạn cuối cùng Nhà thầu phải hoàn thành công trình là: 04/01/2022

Số ngày trễ tiến độ (tính đến ngày Công ty R thông báo thanh lý, tức ngày 15/04/2023): 466 ngày.

- Văn bản cảnh cáo tiến độ, yêu cầu hoàn thiện của Chủ đầu tư gửi Nhà thầu: Văn bản số: 175/2022/KXD/DXMT ngày 04/03/2022 về việc phạt nhà thầu trễ tiến độ thi công căn Villas A – lần 1.

1.4 Gói thầu: Cung cấp và thi công cửa gỗ ngoài nhà khu BT-6, BT-4, BT-5, BT-9, BT-11

- Số Hợp đồng: PL01-C Hợp đồng nguyên tắc số 31/2021/HĐNT/ĐXMT-TTART.

- Giá trị gói thầu: 4.214.019.722 đồng.

- Đã thanh toán: 3.545.910.781 đồng.

- Giá trị còn lại (quyết toán đến 100%): 617.513.668 đồng.

- Tiến độ: tối đa 100 ngày đối với trường hợp phụ kiện không đủ số lượng có sẵn tại Việt Nam kể từ ngày tạm ứng, tức 100 ngày kể từ ngày 30/06/2022 (theo Điều 2.4 Phụ lục 01-C). Như vậy, thời hạn cuối cùng Nhà thầu phải hoàn thành công trình là: 08/10/2022.

Số ngày trễ tiến độ (tính đến ngày Công ty R thông báo thanh lý, tức ngày 15/04/2023): 189 ngày.

- Văn bản cảnh cáo tiến độ, yêu cầu hoàn thiện của Chủ đầu tư gửi Nhà thầu: Văn bản số: 293/2023/KXD/RGG ngày 15/04/2023 về việc phạt chậm bàn giao và thông báo chấm dứt PL01-C Hợp đồng nguyên tắc số 31/2021/HĐNT/ĐXMT-TTART.

1.5 Gói thầu: Cung cấp và thi công nội thất căn BT9-07

- Số Hợp đồng: PL01-D Hợp đồng nguyên tắc số 31/2021/HĐNT/ĐXMT-TTART.

- Giá trị gói thầu: 2.673.915.599 đồng.

- Đã thanh toán: 2.121.038.033 đồng.
- Giá trị còn lại (quyết toán đến 100%): 530.259.508 đồng.
- Tiến độ: 75 ngày kể từ ngày tạm ứng, tức 15/09/2022 (theo Điều 2.3 Phụ lục 01-D). Như vậy, thời hạn cuối cùng Nhà thầu phải hoàn thành công trình là: 29/11/2022.

Số ngày trễ tiến độ (tính đến ngày Công ty R thông báo thanh lý, tức ngày 15/04/2023): 137 ngày.

- Văn bản cảnh cáo tiến độ, yêu cầu hoàn thiện của Chủ đầu tư gửi Nhà thầu: Văn bản số: 969/2022/KXD/DXMT ngày 08/11/2022 về việc phạt chậm trễ và thiếu nhân lực thi công; Văn bản số: 1058/2022/KXD/DXMT ngày 30/11/2022 về việc phạt chậm trễ và thiếu nhân lực thi công- lần 2; Văn bản số: 1074/2022/KXD/DXMT ngày 08/12/2022 về việc phạt chậm trễ và thiếu nhân lực thi công- lần 3.

Kết luận phần vi phạm tiến độ:

Căn cứ quy định tại Hợp đồng thì Công ty X1 đã vi phạm nghiêm trọng về tiến độ thi công các gói thầu cho Công ty R.

Do đó, căn cứ Điều 9.2.3 Hợp đồng nguyên tắc số 31/2021/HĐNT/ĐXMT-TTART và Điều 146 Luật xây dựng 2014, Công ty R áp dụng mức phạt 12% giá trị Hợp đồng đối với việc vi phạm tiến độ của Công ty X1. Cụ thể số tiền là: $17.723.544.020 \times 12\% = 2.126.825.282$ đồng.

2. Đối với yêu cầu thanh toán tiền bồi thường thiệt hại về chi phí khắc phục sửa chữa hạng mục công trình:

Căn cứ nội dung tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Báo cáo kết quả giám định thì công trình do Công ty X1 thực hiện còn các lỗi chất lượng như sau:

2.1 Gói thầu: Cung cấp và thi công lắp đặt hoàn thiện nội thất cho Căn BT3-21-5

** Tầng trệt:*

1. Cửa WC chung: Chưa đạt chất lượng: (số lượng 1 bộ): Khung bao nỡ; laminate bị phồng rộp.

2. Tủ giày: Chưa đạt chất lượng, (số lượng 1 tủ): Lắp đặt tủ bị nghiêng; Đèn led không hoạt động; các góc cạnh laminate chưa hoàn thiện.

3. Tủ bếp: chưa đạt chất lượng: (số lượng 1 hệ tủ bếp trên): Cảm biến đèn led bị lỗi; laminate không đồng nhất màu (2 cánh)

4. Kệ inox trang trí phòng khách: Chưa đạt chất lượng (số lượng 1 kệ): Inox bị ố; kệ chưa đảm an toàn rung lắc nhiều; tay nắm cầu thang bị tróc bọc da, ố màu.

* Tầng hai: Phòng ngủ tầng 2: Tủ áo: Chưa đạt chất lượng (1 tủ): Các góc cạnh laminate chưa hoàn thiện; cánh cửa cong vênh (3 cánh); cảm biến bị lỗi;

cửa WC: chưa đạt chất lượng (1 bộ); cửa lua tay nắm vướng khung bao; gương soi lavabo (1 bộ); gương bị ố.

* Tầng ba: Phòng ngủ tầng 3: Viên Inox trần: chưa đạt chất lượng; màu không đồng nhất (toàn bộ); tủ quần áo: chưa đạt chất lượng (2 tủ); các góc cạnh laminate chưa hoàn thiện; cánh tủ bị vênh (6 cánh); sàn gỗ: chưa đạt chất lượng; sàn gỗ sử dụng kê ộp ẹp (tất cả các sàn gỗ).

2.2 Gói thầu: Cung cấp và thi công nội thất căn hộ mẫu chung cư C, C2.

* Tầng trệt: Cửa D01 (không đạt chất lượng 1 bộ); T1 chắn bụi không hoạt động cửa WC chung D03 (không đạt chất lượng); laminate khung bao bong tróc; cánh cửa mo; khung bao nở; sàn gỗ (không đạt chất lượng) số lượng 3m²; sàn trầy xước nhiều; cầu thang (không đạt chất lượng); bậc thang cong vênh (8 bậc); bề mặt hoàn thiện không phải phủ UV (toàn bộ bậc thang); tủ quần áo (không đạt chất lượng, số lượng 1 tủ); cánh tủ cong vênh (2 cánh)

* Tầng hai: Tủ giày: (chưa đảm bảo chất lượng 1 tủ); cảm biến đèn không hoạt động; cánh cửa cong vênh (3 cánh); tủ bếp: (chưa đảm bảo chất lượng 1 tủ); các cảm biến đèn led không hoạt động (1 cái); cánh cửa cong vênh (3 cánh); vách kính sau ghế sofa phòng khách (chưa đảm bảo chất lượng); lớp thủy bị ố.

* Tầng 3: Hệ tủ Bếp: (chưa đạt chất lượng 1 hệ); cảm biến hoạt động không đúng công năng; cánh cửa cong vênh, 4 cánh; cửa lua phòng khách (chưa đạt chất lượng 1 bộ); cửa mở lua bị cấn góc; tủ áo: (chưa đạt chất lượng 1 tủ); cánh cửa cong vênh 3 cánh; len chân inox (chưa đạt chất lượng); len chân ố 2 md.

2.3 Gói thầu: Cung cấp vật tư và thi công hoàn thiện nội thất của biệt thự BT6-09 (villas Anh)

* Tầng 1: Cửa sảnh D00 (không đạt chất lượng); P không đồng nhất màu; tay nắm I bị cong; nẹp sai quy cách; cửa lua phòng giặt (không đạt chất lượng); thi công không đúng bản vẽ thiết kế được duyệt; độ hở lớn giữa khung bao và cánh; không có chặn cửa; ray cửa bị lắp đặt bị lệch một bên; bàn ăn 10 người (không đạt chất lượng); thi công không đúng chi tiết duyệt shop; kệ Tủ kho (không đạt chất lượng); thi công không đúng bản vẽ được duyệt

* Tầng 2: Bàn ăn phòng relax 6 người (không đạt chất lượng); thi công chưa đúng thiết kế được duyệt; hân inox bề mặt hoàn thiện chưa đúng thiết kế được duyệt; ghế ăn phòng relax (không đạt chất lượng); nệm lưng tựa bọc da nhân; quầy bar phòng relax (không đạt chất lượng); Inox hoàn thiện chưa đồng nhất bề mặt; vách đầu Giường Phòng P1 (không đạt chất lượng); thi công không đúng bản vẽ thiết kế được duyệt; vách liên kết chưa đảm bảo (rung lắc nhiều); tủ minibar (không đạt chất lượng); bề mặt hoàn thiện inox chưa đúng thiết kế được duyệt; tủ áo (không đạt chất lượng); phần cánh chưa đúng thiết kế được duyệt.

* Tầng 3: Cửa lua phòng ngủ nhỏ (không đạt chất lượng); khung bao nở; ổ khoá không khoá được; ray lua rung lắc, độ hở giữa cánh và khung bao lớn; tủ Minibar (không đạt chất lượng); bề mặt hoàn thiện inox chưa đúng thiết kế được duyệt; tủ áo (không đạt chất lượng); phần cánh chưa đúng thiết kế được duyệt

2.4 Gói thầu: Cung cấp và thi công cửa gỗ ngoài nhà khu BT-6, BT-4, BT-5, BT-9, BT-11

- Toàn bộ tay nắm Inox cửa đang bị ố. (46 bộ)
- Sơn PU hoàn thiện cửa chưa căng mặt, pu các ron chưa hoàn thiện (46 bộ)
- Toàn bộ cánh cửa đều bị vênh (46 bộ)
- Pano gỗ bị nứt tại các căn BT4-06, BT5-01, BT5-04 (3 bộ)

2.5 Gói thầu: Cung cấp và thi công nội thất căn BT9-07

* Tầng trệt: Trần sơn nước (chưa đạt chất lượng); sơn nước hoàn thiện trần chưa đồng nhất mặt phẳng (số lượng 3m²); cửa WC chung (1 bộ) chưa đạt chất lượng; các cạnh laminate chưa hoàn thiện; tủ giày: chưa đạt chất lượng (số lượng 1 tủ); các cạnh laminate cánh cửa và thùng tủ chưa hoàn thiện (toàn bộ tủ); chi tiết đèn led hoàn thiện chưa đúng thiết kế; 3 cánh tủ vênh; bàn ăn: chưa đạt chất lượng, (số lượng 1 bộ); chân inox bị ố, bong tróc; ốp vách gỗ: chưa đạt chất lượng, (số lượng 1 vách); vách bị bộp; cong vênh; kệ trang trí: chưa đạt chất lượng, (số lượng 1 kệ); các cạnh laminate chưa hoàn thiện; laminate bị bong, dộp; tủ bếp: chưa đạt chất lượng, (số lượng 1 hệ tủ trên và tủ dưới); các cánh tủ cong vênh (4 cánh); tất cả các cạnh laminate chưa hoàn thiện; tủ áo: chưa đạt chất lượng (số lượng 1 tủ); cánh tủ cáo cong vênh (4 cánh); vách đầu giường: chưa đạt chất lượng (số lượng 1 vách); vách cong vênh; vách bị bộp; cầu thang: chưa đạt chất lượng; bậc gỗ cầu thang hoàn thiện sơn chưa đúng thiết kế (toàn bộ bậc thang); bậc gỗ cong vênh: (5 bậc); ốp laminate dạ thang bị bộp.

* Tầng 2: Phòng ngủ 1: Vách laminate: chưa đạt chất lượng, (số lượng 1 vách); tất cả góc cạnh laminate chưa hoàn thiện sơn; laminate ốp vách bị bộp; bề mặt laminate chưa đồng nhất (không phẳng); ghế amchair: chưa đạt chất lượng (số lượng 1 ghế); nệm mút ngồi xuống, đứng lên ọp ẹp; tủ áo: chưa đạt chất lượng (số lượng 2 tủ); led cảm biến không hoạt động; cánh cửa vênh (3 cánh); vị trí tay nắm chưa hoàn thiện sơn; cửa WC: chưa đạt chất lượng (số lượng 1 bộ); khung bao ở phần chân; phòng ngủ 2: Bàn trang điểm: chưa đạt chất lượng (số lượng 1 bàn); hộc kéo không sử dụng được; tủ áo: chưa đạt chất lượng (số lượng 1 tủ); cánh tủ áo vênh (3 cánh); led cảm biến không hoạt động.

Kết luận phân bồi thường thiệt hại:

Tại Điểm b Khoản 4 Điều 6 Hợp đồng nguyên tắc số 31/2021/HĐNT/ĐXMT-TTART quy định trách nhiệm của Nhà thầu đối với các sai sót như sau:

“6.4. Trách nhiệm của Bên B đối với các sai sót

..b. Trường hợp không sửa chữa được sai sót:

..(ii) Nếu Bên B không sửa chữa được các sai sót hay hư hỏng vào ngày đã được thông báo, Bên A (tùy theo lựa chọn) có thể tự tiến hành công việc hoặc thuê người khác sửa chữa và Bên B mặc nhiên phải chấp thuận chịu mọi chi phí (Bên B không được kiến nghị về trách nhiệm này), đồng thời Bên B phải chịu phạt do vi phạm về chất lượng tối đa không quá 12% giá trị Hợp đồng hoặc

theo mức xử phạt nêu tại Phụ lục 05 kèm theo Hợp đồng này, tùy theo mức phạt nào cao hơn sẽ được áp dụng, và phải bồi thường thiệt hại cho Bên A (nếu có); Bên B vẫn phải chịu trách nhiệm về công việc sửa chữa và phải chịu trách nhiệm tiếp tục nghĩa vụ của mình đối với công trình theo Hợp đồng. Bên B từ bỏ quyền khiếu nại về chi phí sửa chữa này. Bên B sẽ không phải chịu trách nhiệm về công việc sửa chữa nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm tiếp tục nghĩa vụ bảo hành và các nghĩa vụ khác của mình đối với Công trình theo Hợp đồng.”

Như vậy, thực tế đến thời điểm hiện nay, Công ty X1 vẫn chưa hoàn thiện công trình để đủ điều kiện bàn giao cho Chủ đầu tư, công trình vẫn còn nhiều lỗi sai sót, tồn đọng. Cụ thể, theo Báo cáo kết quả giám định do Công ty TNHH G1 đã thể hiện như sau: “*Chúng tôi xác định giá trị khắc phục sửa chữa các lỗi còn tồn đọng đối với các hạng mục thi công nội thất do Nhà thầu Công ty CP X1 thực hiện theo các Hợp đồng đã ký kết với Công ty CP R1 là: 1.130.708.844 đồng.*

Trong đó, các phần chi phí khắc phục được xác định như sau:

- Chi phí khắc phục do lỗi thi công chất lượng không đảm bảo là: 781.184.844 đồng.
- Chi phí khắc phục do quá trình sử dụng/ hoặc do trải qua khoảng thời gian nhất định: 313.344.000 đồng.
- Chi phí do khách quan (không xác định): 36.180.000 đồng.

Vì vậy, hiện nay Công ty R đề nghị Công ty X1 phải thanh toán chi phí khắc phục do lỗi thi công chất lượng không đảm bảo và một nửa chi phí do khách quan (không xác định) đối với hạng mục công trình là: 781.184.844 đồng + (36.180.000 đồng đồng/2) = 799.274.844 đồng.

Tổng số tiền Công ty R yêu cầu Công ty X1 phải thanh toán tổng số tiền là: 3.147.289.956 đồng, Trong đó:

Tiền phạt vi phạm Hợp đồng là: 2.126.825.282 đồng.

Tiền lãi thanh toán là 0,05% một ngày tính từ ngày 05/05/2023 (Ngày hết hạn 20 ngày phải thay toán kể từ ngày thông báo phạt vi phạm) tạm tính đến ngày gửi đơn khởi kiện (ngày 29/11/2023) là: 0.05% x 2.126.825.282 đồng x 208 ngày = 221.189.829 đồng.

Tiền bồi thường chi phí khắc phục lỗi thi công không đảm bảo chất lượng: 799.274.844 đồng.

*** Ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Công ty X1:**

Công ty R hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty X1, bởi:

1. Công ty X1 đang là bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo Hợp đồng

* Về tiến độ: Theo phân tích tại mục I.1 ở trên, tất cả các gói thầu do Công ty X1 thực hiện đều vi phạm tiến độ, cụ thể:

- PL01-B + PL01B-1: Trễ tiến độ 441 ngày.

- Phụ lục 01: Trễ tiến độ 474 ngày.
- PL01- A + PL01-A1: Trễ tiến độ 466 ngày.
- PL01-C: Trễ tiến độ 189 ngày.
- PL01-D: Trễ tiến độ 137 ngày.

* Về chất lượng: Căn cứ Báo cáo kết quả giám định do Công ty TNHH G1 đã thể hiện hạng mục do Công ty X1 thực hiện ở cả 05 gói thầu đều còn tồn tại các lỗi sai sót, chưa hoàn thiện, chưa đảm bảo tiêu chuẩn để bàn giao cho Chủ đầu tư. Trong đó, chi phí khắc phục, sửa chữa các sai sót (nguyên nhân do Công ty X1 thi công không đảm bảo chất lượng) của các gói thầu cụ thể như sau:

- PL01-B + PL01B-1: Chi phí sửa chữa là: 129.632.094 đồng.
- Phụ lục 01 T: Chi phí sửa chữa là: 62.257.500 đồng.
- PL01- A + PL01-A1: Chi phí sửa chữa là: 181.743.750 đồng.
- PL01-C: Chi phí sửa chữa là: 317.250.000 đồng.
- PL01-D: Chi phí sửa chữa là: 90.301.500 đồng.

Tổng chi phí để khắc phục, sửa chữa sai sót do Nhà thầu thi công không đảm bảo chất lượng là: 781.184.844 đồng.

2. Công ty X1 chưa hoàn thành các nghĩa vụ của Hợp đồng nên chưa đủ điều kiện thanh toán theo quy định tại Hợp đồng.

Đến tại thời điểm thực hiện giám định (Tháng 07/2024) thì công trình do Công ty X1 thực hiện vẫn chưa hoàn thiện để đảm bảo yêu cầu về bàn giao cho Chủ đầu tư theo quy định tại Hợp đồng. Trong đó, tỷ lệ thanh toán của các gói thầu đến thời điểm hiện nay là: 87% của tổng các gói thầu.

Căn cứ Điều 3 tại các Phụ lục của Hợp đồng nguyên tắc số 31/2021/HĐNT/ĐXMT-TTART quy định như sau: *“Trong quá trình thi công, Bên A và Bên B thống nhất tiến hành nghiệm thu nhiều đợt, Bên A thanh toán cho Bên B đến 85% giá trị nghiệm thu hoàn thành từng đợt có biên bản nghiệm thu đủ chữ ký xác nhận của hai bên.....”*.

Như vậy, hiện nay mặc dù Công ty X1 chưa hoàn thành toàn bộ công việc để bàn giao nhưng Công ty R đã thanh toán vượt giá trị cho Công ty X1 (thanh toán đến 87% giá trị quyết toán). Do đó, việc Công ty X1 yêu cầu thanh toán thêm khi chưa hoàn thiện 100% khối lượng công trình đạt tiêu chuẩn nghiệm thu bàn giao là không có cơ sở. Đồng thời thống nhất với Kết quả Trưng cầu giám định số 008TA/24CV ngày 04/11/2024 của Công ty TNHH G1.

Từ những lập luận nêu trên, Công ty R kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Sơn Trà bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty X1.

Tại các phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với toàn bộ số tiền lãi tính trên số tiền phạt vi phạm, với số tiền 221.189.829 đồng và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt vi phạm “Gói thầu cung cấp và thi công lắp đặt hoàn thiện nội thất cho Căn BT3-21-5” số tiền 281.302.780 đồng và điều chỉnh giảm yêu cầu phạt vi phạm đối

với gói thầu “Cung cấp và thi công nội thất căn BT9-07” với số tiền còn lại là: 259.238.838 đồng.

**** Bị đơn - Công ty cổ phần X1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:***

Công ty cổ phần X1 và Công ty Cổ phần R xác lập hợp đồng và các phụ lục trong khoảng thời gian từ năm 2021 đến năm 2022, cụ thể bao gồm:

- Hợp đồng nguyên tắc số 31/2021/HĐNT/ĐXMT-TTART ngày lập 13/10/2021 (hay tên gọi Hợp đồng cung cấp, thi công lắp đặt số 31/2021/HĐXL/ĐXMT-TTART ngày lập 13/10/2021); sau đây gọi là “Hợp đồng nguyên tắc”;

Cùng ngày 13/10/2021, các bên cũng lập Phụ lục 01 Các điều khoản chi tiết hợp đồng (sau đây gọi là “Phụ lục 01”);

Phụ lục 01-B Các điều khoản chi tiết hợp đồng, lập ngày 25/11/2021 và Phụ lục 01-B-1 Các điều khoản chi tiết hợp đồng, lập ngày 31/12/2021 (sau đây gọi chung là “Các Phụ lục B”);

Phụ lục 01-A Các điều khoản chi tiết hợp đồng, lập ngày 13/10/2021 (sau đây gọi là “Phụ lục 01-A”);

Phụ lục 01-C Quy định các điều khoản chi tiết hợp đồng, lập ngày 11/6/2022 (sau đây gọi là “Phụ lục 01-C”);

Phụ lục 01-D Quy định các điều khoản chi tiết hợp đồng, lập ngày 08/8/2022 (sau đây gọi là “Phụ lục 01-D”).

Về nội dung, Công ty X1 thực hiện gói thầu/hạng mục: Cung cấp và thi công nội thất cho các dự án của Công ty R theo Hợp đồng nguyên tắc và các phụ lục kèm theo nêu trên. Tổng giá trị Hợp đồng nguyên tắc và các phụ lục số tiền: 17.674.912.921 đồng.

Công ty X1 đã hoàn thành tất cả các hạng mục Hợp đồng nguyên tắc và các phụ lục hợp đồng (đính kèm vi bằng ghi nhận hoàn thành các hạng mục). Sau khi hoàn thành công việc theo mỗi phụ lục, Công ty X1 tiến hành đúng các bước thanh toán/quyết toán. Đồng thời Công ty X1 nhiều lần yêu cầu thanh toán, quyết toán nhưng đến nay Công ty R vẫn còn nợ Công ty X1 tổng số tiền nợ gốc: 2.250.424.399 đồng, Công ty X1 đính kèm bảng kê chi tiết thanh toán. Trước đó, Công ty X1 đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho phần khối lượng Công ty R đã thanh toán (đính kèm bản sao các hóa đơn).

Trong đó, số nợ gốc của mỗi phụ lục hợp đồng còn lại phải thanh toán như sau:

Các Phụ lục B (đã thanh toán 90%), số tiền còn nợ: 233.533.234 đồng;

Phụ lục 01 (đã thanh toán 90%), số tiền còn nợ: 377.079.247 đồng.

Phụ lục 01-A (đã thanh toán 90%), số tiền còn nợ: 462.882.810 đồng.

Phụ lục 01-C (đã thanh toán 85%), số tiền còn: 668.108.995 đồng.

Phụ lục 01-D (đã thanh toán 80%), số tiền còn nợ: 530.259.508 đồng.

Tổng số tiền nợ gốc là: 2.271.863.794 đồng.

Đối với yêu cầu tính lãi:

- Phụ lục 01 - CC C1 C2 - KĐT P - Căn 83: Lãi chậm trả được tính từ ngày bàn giao là ngày 12/3/2022, tạm tính đến ngày 30/12/2024 với lãi suất 18%/năm, tương đương 1,5%/tháng (hoặc 0,05%/ngày). Cụ thể: 377.079.247 đồng x 34 tháng 02 ngày = 192.687.495 đồng.

- Phụ lục 01B - BT3-21-5 - KBT Ven Sông Cổ C1 - Villa 69: Lãi chậm trả được tính từ ngày bàn giao là ngày 12/4/2022 tạm tính đến ngày 30/12/2024 với lãi suất 18%/năm, tương đương 1,5%/tháng (hoặc 0,05%/ngày). Cụ thể: 233.533.234 đồng x 33 tháng 01 ngày = 115.715.717 đồng.

- Phụ lục 01A - BT6-09 - KĐT Đất Quảng - V: Lãi chậm trả được tính từ ngày bàn giao là ngày 22/01/2022 tạm tính đến ngày 30/12/2024 với lãi suất 18%/năm, tương đương 1,5%/tháng (hoặc 0,05%/ngày). Cụ thể: 462.882.810 đồng x 35 tháng 21 ngày = 247.873.745 đồng

- Phụ lục 01C - BT4,5,6,9,11 - KĐT Đất Quảng: Lãi chậm trả được tính từ ngày bàn giao là ngày 19/01/2023, tạm tính đến ngày 30/12/2024 là: lãi suất 18%/năm, tương đương 1,5%/tháng (hoặc 0,05%/ngày). Cụ thể: 668.108.995 đồng x 23 tháng 19 ngày = 236.844.639 đồng.

- Phụ lục 01D - BT09-07 - KĐT Đất Quảng: Lãi chậm trả được tính từ ngày bàn giao là ngày 27/12/2022, tạm tính đến ngày 30/12/2024 là: lãi suất 18%/năm, tương đương 1,5%/tháng (hoặc 0,05%/ngày). Cụ thể: 530.259.508 đồng x 24 tháng 12 ngày = 194.074.980 đồng.

Tổng lãi: 987.196.576 đồng.

Như vậy, tổng gốc và lãi là: 3.259.060.370 đồng.

Mặc dù Công ty X1 đã nhiều lần yêu cầu quyết toán bằng nhiều phương thức khác nhau, các bộ phận, cá nhân thuộc Công ty Cổ Phần R không có động thái thực hiện các nội dung về thanh toán, quyết toán theo thỏa thuận.

Trong quá trình hoàn thành hạng mục công việc, Công ty X1 đã có nhiều văn bản yêu cầu thanh toán, đối với mỗi phụ lục hợp đồng, cụ thể: Văn bản số 89/2022/CV-TTART; Văn bản số 25/2023/CV-TTART.

Gần nhất vào ngày 03/11/2023, Công ty X1 tiếp tục có văn bản số 32/2023/CV-TTART yêu cầu thanh toán, quyết toán. Tuy nhiên, Công ty X1 không nhận được bất kỳ sự hợp tác nào từ phía Công ty R. Công ty X1 trước đó đã liên hệ với các cá nhân, bộ phận có chức năng giải quyết yêu cầu thanh toán, quyết toán tại Công ty R, với nhiều phương thức khác nhau. Công ty X1 cũng yêu cầu trao đổi trực tiếp giữa người đại diện pháp luật của hai bên để tìm phương án giải quyết. Lần gặp mặt gần nhất vào ngày 25/5/2023 tại trụ sở của Công ty R. Kết quả cho đến nay, Công ty R vẫn không hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình. Tuy nhiên, trên thực tế Công ty R đã được bàn giao đầy đủ các hạng mục, công trình và đưa vào sử dụng các hạng mục, công trình do Công ty X1 hoàn thành, bàn giao. Cụ thể:

Phụ lục 01: Công Ty R đưa vào sử dụng làm nhà mẫu cho khách hàng, ghi nhận theo vi bằng số 54/2023/VB-TPLĐN.

Các Phụ lục B: Trên cơ sở hoàn thành các hạng mục, công trình, Công Ty R khen thưởng các đơn vị hoàn thành vượt tiến độ, trong đó có Công ty X1 theo Quyết định số 20/2022/QĐ-ĐXMT ngày 18/01/2022.

Phụ lục 01-A: Công Ty R đưa vào sử dụng, ghi nhận tại vi bằng số 53/2023/VB-TPLĐN.

Phụ lục 01-C: Đã bàn giao chìa khóa, có biên bản kèm theo.

Phụ lục 01-D: Công Ty R đưa vào sử dụng, ghi nhận tại vi bằng số 53/2023/VB-TPLĐN.

Tất cả các hạng mục, công trình khác do Công ty X1 hoàn thành cũng được ghi nhận tại các vi bằng số 53/2023/VB-TPLĐN và vi bằng số 54/2023/VB-TPLĐN kèm theo Đơn khởi kiện này.

Với các sự kiện nêu trên, Công ty X1 có cơ sở cho rằng Công ty R cố tình không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo các Hợp đồng nguyên tắc và phụ lục đã giao kết, cố tình tạo ra khó khăn trong thanh toán mặc dù trên thực tế Công ty R đã đưa vào sử dụng các hạng mục công việc do Công ty X1 thực hiện hoàn thành.

Nay chúng tôi khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần R phải thanh toán một lần và đầy đủ:

1. Số tiền nợ gốc: 2.271.863.794 đồng.

2. Trả lãi chậm thanh toán, tạm tính đến ngày 30/12/2024, số tiền: 987.196.576 đồng.

3. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của Công ty Cổ phần R về việc bổ sung yêu cầu Bồi thường thiệt hại chi phí khắc phục do thi công chất lượng không đảm bảo là 799.274.844 đồng, như sau:

Công ty X1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung nêu trên, bởi:

Thứ nhất, Công ty X1 đã cung cấp các nguyên liệu, vật liệu theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng: Theo quy định Điều 2.6 Hợp đồng, Công ty R sẽ thực hiện đối chiếu với mẫu đã được duyệt trước khi Công ty X1 đưa vào công trường thi công. Vì vậy, Công ty X1 đã cung cấp các vật liệu có chất lượng phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng. Do đó, Công ty X1 không có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho các lỗi phát sinh từ nguyên vật liệu đã được duyệt và sử dụng đúng quy định hợp đồng.

Thứ hai, có lỗi phát sinh là do quá trình Công ty R sử dụng công trình:

- Theo Hợp đồng, Công ty R có nghĩa vụ tiến hành nghiệm thu và thanh toán cho Công ty X1. Công ty X1 sẽ tiến hành sửa chữa các sai sót, hư hỏng theo Biên bản nghiệm thu. Tuy nhiên Công ty R chưa thực hiện nghĩa vụ nghiệm thu theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

Bên cạnh đó, dù chưa tiến hành nghiệm thu và thanh toán toàn bộ khối

lượng công việc đã thực hiện cho Công ty X1, nhưng trên thực tế Công ty R đã được bàn giao đầy đủ các hạng mục, công trình và đưa vào sử dụng các hạng mục, công trình.

- Các lỗi này không xuất phát từ việc thi công không đảm bảo mà do quá trình sử dụng và môi trường. Vì vậy, Công ty X1 không có trách nhiệm đối với những lỗi này.

Thứ ba, số tiền 799.274.844 đồng xác định chi phí khắc phục do thi công là không có cơ sở: Công ty R không chứng minh được thiệt hại thực tế phát sinh. Số tiền 799.274.844 đồng là không có cơ sở vì không xuất phát từ thiệt hại thực tế nào.

Công ty chúng tôi thống nhất với Kết quả Trung cầu giám định số 008TA/24CV ngày 04/11/2024 của Công ty TNHH G1.

Tại các phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn điều chỉnh số tiền gốc yêu cầu đối với Phụ lục 01-A là: 462.882.836 đồng và Phụ lục 01-C là: 617.513.668 đồng, các phụ lục khác giữ nguyên. Do đó, tổng số tiền gốc yêu cầu là: 2.221.268.493 đồng. Yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử 14/5/2025, như sau:

- Đối với Phụ lục 01 - CC C1 C2 - KĐT P - Căn 83:

+ Lãi thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng (tính từ ngày 23/4/2022 đến ngày 23/4/2023) là: $188.539.624 \text{ đồng} \times 0,05\% / \text{ngày} \times 365 \text{ ngày} = 34.408.481 \text{ đồng}$.

+ Lãi thanh toán đến 100% giá trị hợp đồng (tính từ ngày 24/04/2023 đến ngày 14/05/2025) là: $377.079.247 \text{ đồng} \times 0,05\% / \text{ngày} \times 749 \text{ ngày} = 141.216.178 \text{ đồng}$.

Tổng cộng: 175.624.659 đồng.

- Đối với Phụ lục 01B - BT3-21-5 - KBT Ven S - Villa 69:

+ Lãi thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng (tính từ ngày 05/5/2023 đến ngày 05/5/2024) là: $116.766.617 \text{ đồng} \times 0,05\% / \text{ngày} \times 366 \text{ ngày} = 21.368.291 \text{ đồng}$.

+ Lãi thanh toán đến 100% giá trị hợp đồng (tính từ ngày 06/5/2024 đến ngày 14/5/2025) là: $233.533.234 \text{ đồng} \times 0,05\% / \text{ngày} \times 371 \text{ ngày} = 43.320.415 \text{ đồng}$.

Tổng cộng: 64.688.706 đồng.

- Đối với Phụ lục 01A - BT6-09 - KĐT Đất Quảng - Villa anh:

+ Lãi thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng (tính từ ngày 15/4/2022 đến ngày 15/4/2023) là: $231.441.418 \text{ đồng} \times 0,05\% / \text{ngày} \times 366 \text{ ngày} = 42.238.059 \text{ đồng}$.

+ Lãi thanh toán đến 100% giá trị hợp đồng (tính từ ngày 16//2023 đến ngày 14/5/2025) là: $462.882.836 \text{ đồng} \times 0,05\% / \text{ngày} \times 757 \text{ ngày} = 175.201.153 \text{ đồng}$.

Tổng cộng: 217.439.212 đồng.

- Đối với Phụ lục 01C - BT4,5,6,9,11 - KĐT Đất Quảng:

+ Lãi thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng (tính từ ngày 12/4/2023 đến ngày 12/4/2024) là: $457.407.955 \text{ đồng} \times 0,05\% / \text{ngày} \times 366 \text{ ngày} = 83.705.656 \text{ đồng}$.

+ Lãi thanh toán đến 100% giá trị hợp đồng (tính từ ngày 13/4/2024 đến ngày 14/5/2025) là: $617.513.668 \text{ đồng} \times 0,05\% / \text{ngày} \times 394 \text{ ngày} = 121.650.193 \text{ đồng}$.

Tổng cộng: 205.355.848 đồng.

- Đối với Phụ lục 01D - BT09-07 - KĐT Đất Quảng:

+ Lãi thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng (tính từ ngày 27/12/2022 đến ngày 27/12/2023) là: $397.694.631 \text{ đồng} \times 0,05\% / \text{ngày} \times 365 \text{ ngày} = 72.579.270 \text{ đồng}$.

+ Lãi thanh toán đến 100% giá trị hợp đồng (tính từ ngày 28/12/2023 đến ngày 14/5/2025) là: $530.259.508 \text{ đồng} \times 0,05\% / \text{ngày} \times 501 \text{ ngày} = 132.830.007 \text{ đồng}$.

Tổng cộng: 205.409.277 đồng.

Như vậy, tổng tiền lãi của 05 gói thầu trên là: 868.517.702 đồng.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị X và ông Trần Ngọc T vắng mặt nhưng trong hồ sơ thể hiện:**

Chúng tôi là Chủ nhà căn hộ số F đường S, phường H, quận N, TP . (số lô: B3-21-5). Căn hộ này do chúng tôi mua của Công ty Cổ phần Đ (nay là Công ty Cổ phần R) với hiện trạng là xây thô hoàn thiện mặt ngoài (chưa làm nội thất). Chúng tôi nhận bàn giao căn hộ vào ngày 16/10/2021 (*Biên bản bàn giao nhà ở đính kèm*).

Sau khi chúng tôi vào ở, Công ty R có thuê Công ty X1 thi công phần nội thất căn hộ cho chúng tôi và chúng tôi có nhận thông tin từ Công ty R là Nhà thầu sẽ thi công nội thất hoàn thiện cho căn nhà chúng tôi vào cuối tháng 01/2022 (Chủ đầu tư dựa theo thời hạn tại Hợp đồng giữa Chủ đầu tư để thông báo cho chúng tôi).

Tuy nhiên, khi Công ty X1 triển khai thực hiện thì bị chậm tiến độ rất nhiều, đến tháng 04/ 2023 vẫn chưa hoàn thành nên chúng tôi đã đề nghị tới Công ty R là không cho Nhà thầu tiếp tục nữa vì gây ảnh hưởng tới kế hoạch sử dụng căn nhà của chúng tôi. Trong suốt thời gian Công ty X1 thực hiện (từ cuối năm 2021 đến tháng 04/2023) thì có rất nhiều lỗi không sửa chữa được như sau:

Về chất lượng vật liệu thể hiện: chất lượng không tương xứng với giá tiền và tiêu chuẩn giới thiệu ban đầu (màu sắc không đều, các hệ khung, cánh cửa đều bị co, vênh).

Lỗi quá trình thi công thể hiện: Cánh cửa nhà WC, cửa tủ bếp và hệ đèn led ở các tủ không hoạt động, sửa chữa nhiều lần đều không đạt. Các góc cạnh làm

ầu, hở, lệch ở các vị trí tiếp nối. Sau nhiều lần sửa chữa không được thì đơn vị thi công bỏ mặc, để vậy không có biện pháp thay thế cho chúng tôi.

Lỗi trong quá trình sử dụng thể hiện: sàn gỗ bị phồng, rộp, khi sử dụng kêu ộp ộp. Cánh cửa WC và cửa tủ bếp khi sử dụng bị bó cứng, khó đóng mở.....

Đến ngày 05/5/2023 (tức 16/3 âm lịch) thì chúng tôi vào ở căn nhà để lấy ngày chính thức vào ở trải nghiệm để phản hồi lại chất lượng công trình cho Chủ đầu tư và các đơn vị thi công từ tháng 6/2023.

Do đó, chúng tôi đề nghị Tòa án buộc Công ty X1 phải đền bù toàn bộ các chi phí khắc phục, sửa chữa hoàn thiện các sản phẩm cho Công ty R để Công ty R thuê đơn vị khác vào hoàn thiện các hạng mục nội thất trong căn nhà cho chúng tôi.

**** Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2024/KDTM-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã quyết định (tóm tắt):***

Căn cứ: Điều 217; Điều 280, 418 Bộ luật dân sự; Điều 112; 113 Luật xây dựng năm 2014; Điều 302; 303 Luật Thương mại;

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với tổng số tiền lãi: 221.189.829 đồng và số tiền phạt vi phạm hợp đồng của Phụ lục 01-B thuộc gói thầu Căn B3-21-5: 281.302.780 đồng của Công ty Cổ phần R đối với Công ty cổ phần X1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng*" của Công ty R đối với Công ty X1.

Buộc Công ty X1 phải thanh toán cho Công ty R số tiền 2.447.819.218 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng*" của Công ty X1 đối với Công ty R

Buộc Công ty R phải thanh toán cho Công ty X1 tổng số tiền: 2.285.957.199 đồng. Trong đó nợ gốc: 2.221.268.493 đồng và nợ lãi của gói thầu Căn BT3-21-5 là: 64.688.706 đồng.

Như vậy, sau khi đối trừ cho nhau, số tiền Công ty X1 phải thanh toán cho Công ty R là 161.862.019 đồng.

4. Về án phí KDTM-ST: Công ty R phải chịu là 84.486.499 đồng; Công ty X1 phải chịu là 117.071.254 đồng.

5. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 25.000.000 đồng và Chi phí trưng cầu giám định chất lượng xây dựng: 148.500.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

**** Đơn kháng cáo:*** Ngày 14/5/2025, Công ty cổ phần X1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ

thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty X1 và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty Cổ phần R.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty cổ phần X1 do không có căn cứ và giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2024/KDTM-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị X và ông Trần Ngọc T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của Công ty cổ phần X1 rút một phần kháng cáo đối với quyết định của bản án sơ thẩm về: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng*" của Công ty X1 đối với Công ty Cổ phần R; Buộc Công ty R phải thanh toán cho Công ty X1 tổng số tiền: 2.285.957.199 đồng. Trong đó nợ gốc: 2.221.268.493 đồng và nợ lãi của gói thầu Căn BT3-21-5 là: 64.688.706 đồng. Xét việc người kháng cáo rút một phần yêu cầu kháng cáo là phù hợp với quy định tại các Điều 284, 289, 298 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của Công ty X1 về nội dung này.

Như vậy, Công ty X1 chỉ còn kháng cáo về việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng*" của Công ty R đối với Công ty X1; Buộc Công ty X1 phải thanh toán cho Công ty R số tiền 2.447.819.218 đồng và không chấp nhận tiền lãi mà Công ty X1 yêu cầu Công ty R phải trả là 868.517.702 đồng - 64.688.706 đồng = 803.828.996 đồng.

[2] Xét Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần X1 thì thấy:

Giữa Công ty Cổ Phần Đ (nay là Công ty Cổ phần R) và Công ty Cổ phần X1 - Thương Mại T có ký kết Hợp đồng nguyên tắc số 31/2021/HĐNT/ĐXMT-TTART ngày 13/10/2021. Kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 31 thì hai bên có ký kết 05 Phụ lục hợp đồng gồm: **Phụ lục 01** để thực hiện thi công gói thầu: "Cung cấp và thi công nội thất căn hộ mẫu chung cư C, C2 thuộc Khu đô thị P

(R) tại: Đường Đ, phường H, quận N, TP Đà Nẵng; **Phụ lục 01-A** để thực hiện thi công gói thầu “Cung cấp vật tư và thi công lắp đặt hoàn thiện nội thất của biệt thự BT6-09 (V) Khu đô thị Đ (R)” tại Khu đô thị Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam; **Phụ lục 01-B** để thực hiện thi công gói thầu “Cung cấp vật tư và thi công lắp đặt hoàn thiện nội thất của biệt thự BT3-21-5 (Nhà Ô) thuộc dự án Khu biệt thự ven sông C (Regal O) tại địa chỉ đường S, Khu đô thị P, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng”; **Phụ lục 01-C** để thực hiện thi công gói thầu “Cung cấp và thi công cửa gỗ ngoài nhà khu BT-6, BT-04, BT-5, BT-9, BT-11 thuộc dự án Khu đô thị Đ (R)” tại Khu đô thị Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam” và **Phụ lục 01-D** để thực hiện thi công gói thầu “Cung cấp và thi công nội thất căn BT9-07 thuộc Dự án Khu đô thị Đ (R) tại Khu đô thị Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam”.

Sau khi thi công công trình thì giữa hai bên phát sinh tranh chấp.

Công ty R khởi kiện yêu cầu Công ty X1 phải thanh toán: Tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 2.126.825.282 đồng; Tiền lãi thanh toán là 0,05% một ngày tính từ ngày 05/05/2023 (Ngày hết hạn 20 ngày phải thay toán kể từ ngày thông báo phạt vi phạm) tạm tính đến ngày gửi đơn khởi kiện (ngày 29/11/2023) là $0.05\% \times 2.126.825.282 \text{ đồng} \times 208 \text{ ngày} = 221.189.829 \text{ đồng}$ và T2 bồi thường chi phí khắc phục lỗi thi công không đảm bảo chất lượng 799.274.844 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Công ty R đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền lãi tính trên số tiền phạt vi phạm là 221.189.829 đồng; rút một phần yêu cầu phạt vi phạm “Gói thầu cung cấp và thi công lắp đặt hoàn thiện nội thất cho Căn BT3-21-5” số tiền 281.302.780 đồng và điều chỉnh giảm yêu cầu phạt vi phạm đối với gói thầu “Cung cấp và thi công nội thất căn BT9-07” với số tiền còn lại là: 259.238.838 đồng.

Ngược lại phía Công ty X1 cũng tiến hành thủ tục khởi kiện yêu cầu Công ty R thanh toán số tiền nợ gốc: 2.271.863.794 đồng và trả lãi chậm thanh toán, tạm tính đến ngày 30/12/2024, số tiền: 987.196.576 đồng.

Toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án và xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty R; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty X1: Buộc Công ty X1 phải thanh toán cho Công ty R số tiền 2.447.819.218 đồng và buộc Công ty R phải thanh toán cho Công ty X1 số tiền 2.285.957.199 đồng. Hai bên đối trừ cho nhau thì số tiền Công ty X1 phải thanh toán cho Công ty R là 161.862.019 đồng. Một phần yêu cầu còn lại của hai công ty không được Toà án sơ thẩm chấp nhận.

Công ty R không có kháng cáo.

Công ty X1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về nội dung buộc Công ty X1 phải thanh toán cho Công ty R số tiền 2.447.819.218 đồng và không chấp nhận tiền lãi mà Công ty X1 yêu cầu Công ty R phải trả là 803.828.996 đồng.

Số tiền 2.447.819.218 đồng mà Công ty X1 kháng cáo bao gồm hai khoản là:

Tiền phạt vi phạm do chậm tiến độ: Đối với **Phụ lục 01** (cung cấp và thi công nội thất căn hộ mẫu chung cư C, C2) là 460.127.581 đồng; đối với **Phụ lục 01-A và 01-A.1** (cung cấp vật tư và thi công hoàn thiện nội thất của biệt thự

BT6-09 (villas A1)) là 558.842.682 đồng; đối với **Phụ lục 01-C** (cung cấp và thi công cửa gỗ ngoài nhà khu BT-6, BT-4, BT-5, BT-9, BT-11) là 505.682.367 đồng; đối với **Phụ lục 01-D** (cung cấp và thi công nội thất căn BT9-07) là 259.238.838 đồng.

Tiền bồi thường thiệt hại: Đối với Phụ lục 01 là 63.472.500 đồng; đối với Phụ lục 01-A và 01-A.1 là 192.903.750 đồng; đối với Phụ lục 01-C là 317.250.000 đồng; đối với Phụ lục 01-D là 90.301.500 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy tại hồ sơ vụ án có nhiều văn bản của Công ty R gửi cho Công ty X1 với nội dung gồm: Cảnh cáo tiền độ, yêu cầu hoàn thiện; yêu cầu hoàn thành lắp đặt và khắc phục, sửa chữa các sai sót tại căn mẫu; phạt nhà thầu thiếu nhân công defect và trễ tiến độ bàn giao tại căn mẫu chung cư; phạt nhà thầu thiếu nhân công defect và trễ tiến độ bàn giao tại căn mẫu chung cư - lần 2;... được Công ty X1 xác nhận và thực hiện việc sửa chữa hoàn thiện các lỗi còn tồn đọng. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các Điều 9.2.3, 10.2 của Hợp đồng nguyên tắc số 31 và Công văn số 48 ngày 03/9/2019 của Bộ X2 để xử buộc Công ty X1 phải thanh toán tiền phạt vi phạm với mức phạt 12% giá trị hợp đồng như phân tích cụ thể từng Phụ lục hợp đồng tại bản án sơ thẩm là phù hợp pháp luật.

Công ty R có yêu cầu Công ty X1 bồi thường chi phí khắc phục, sửa chữa do lỗi thi công nên Toà án đã trưng cầu giám định và nhận được kết quả tại Báo cáo giám định số 008TA/24CV ngày 04/11/2024 của Công ty TNHH G1. Về kết quả giám định này thì cả hai bên Công ty đều thống nhất, không có ý kiến gì. Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của Công ty X1 vẫn đồng ý với kết quả giám định của Công ty TNHH G1 nhưng không đồng ý với cách Toà án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả này để buộc Công ty X1 phải thanh toán cho Công ty R là chưa phù hợp với thoả thuận của các bên tại các Điều 6.3, 6.4 của Hợp đồng nguyên tắc số 31, là thiệt hại thực tế phải xảy ra mới bồi thường, tức là chính Công ty R hoặc mời bên thứ ba khắc phục thiệt hại nhưng ở đây Công ty R chưa thực hiện. Hội đồng xét xử xét thấy nội dung tại các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án cấp sơ thẩm đã ghi nhận chi tiết những hạng mục của công trình mà Công ty X1 thi công có sai sót, hư hỏng. Đồng thời, Kết quả Trưng cầu giám định số 008TA/24CV ngày 04/11/2024 của Công ty TNHH G1 đã xác định nguyên nhân là lỗi do thi công không đảm bảo kỹ thuật, chất lượng,... Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty R là đúng quy định của pháp luật tại các Điều 584, 589 của Bộ luật dân sự. Trong đó, đối với Phụ lục 01-C và Phụ lục 01-D chỉ tính $\frac{1}{2}$ chi phí khắc phục do lỗi không xác định được là hợp tình, hợp lý.

Toà án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của Công ty X1 buộc Công ty R phải trả khối lượng thi công đã hoàn thành nhưng chưa được thanh toán là 2.285.957.199 đồng nhưng không chấp nhận yêu cầu về tiền lãi trên số tiền chưa thanh toán 803.828.996 đồng là phù hợp do Công ty X1 có vi phạm trong tiến độ thi công công trình, dẫn đến Công ty R chưa thanh toán, đồng thời cũng phù hợp với thoả thuận của hai bên tại Điều 10.4 của hợp đồng nguyên tắc số 31.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần R; Buộc Công ty cổ phần X1 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần R số tiền 2.447.819.218 đồng và không chấp nhận tính lãi số tiền 803.828.996 đồng của Công ty X1 là có cơ sở pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Công ty X1 không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

[4] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm Công ty cổ phần X1 phải chịu do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[5] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, các Điều 284, 289, 293, khoản 3 Điều 296, Điều 298, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 217; 280, 418 Bộ luật dân sự; các Điều 112; 113 Luật xây dựng năm 2014; các Điều 302; 303 Luật Thương mại;

- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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.

Tuyên xử:

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của Công ty cổ phần X1 đối với phần quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2024/KDTM-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- Đà Nẵng về: “*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc: "Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng" của Công ty cổ phần X1 đối với Công ty Cổ phần R; Buộc Công ty Cổ phần R phải thanh toán cho Công ty cổ phần X1 tổng số tiền: 2.285.957.199 đồng (Hai tỷ, hai trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi bảy ngàn, một trăm chín mươi chín đồng). Trong đó nợ gốc: 2.221.268.493 đồng và nợ lãi của gói thầu Căn BT3-21-5 là: 64.688.706 đồng.*”

II. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần X1;

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2024/KDTM-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- Đà Nẵng:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với tổng số tiền lãi: 221.189.829 đồng và số tiền phạt vi phạm hợp đồng của Phụ lục 01-B thuộc gói

thầu Căn B3-21-5: 281.302.780 đồng của Công ty Cổ phần R đối với Công ty Cổ phần X1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng*" của Công ty Cổ phần R đối với Công ty cổ phần X1.

Buộc Công ty cổ phần X1 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần R số tiền 2.447.819.218 đồng. (*Hai tỷ, bốn trăm bốn mươi bảy triệu, tám trăm mười chín nghìn, hai trăm mười tám đồng*).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng*" của Công ty cổ phần X1 đối với Công ty Cổ phần R.

Buộc Công ty Cổ phần R phải thanh toán cho Công ty cổ phần X1 tổng số tiền: 2.285.957.199 đồng (*Hai tỷ, hai trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi bảy ngàn, một trăm chín mươi chín đồng*). Trong đó nợ gốc: 2.221.268.493 đồng và nợ lãi của gói thầu Căn BT3-21-5 là: 64.688.706 đồng.

Như vậy, sau khi đối trừ cho nhau, số tiền Công ty cổ phần X1 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần R là: (2.447.819.218 đồng - 2.285.957.199 đồng) = 161.862.019 đồng.

4. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

4.1 Công ty Cổ phần R phải chịu án phí: 77.719.144 đồng (tương ứng số tiền 2.285.957.199 đồng) và 6.767.355 đồng án phí do không được chấp nhận đối với số tiền: 135.347.094 đồng. Tổng số tiền án phí nguyên đơn phải chịu: 84.486.499 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 57.465.648 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002898 ngày 11/12/2023 và biên lai thu số 0003063 ngày 14/11/2024. Công ty Cổ phần R còn phải tiếp tục nộp số tiền 27.020.851 đồng.

4.2 Công ty cổ phần X1 phải chịu án phí: 80.956.384 đồng (tương ứng số tiền 2.447.819.218 đồng) và 36.114.870 đồng án phí do không được chấp nhận tính lãi đối với số tiền: 803.828.996 đồng. Tổng số tiền án phí bị đơn phải chịu: 117.071.254 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 43.634.305 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001769 ngày 12/01/2024. Công ty cổ phần X1 còn phải tiếp tục nộp số tiền 73.436.949 đồng.

5. Chi phí tố tụng:

5.1 Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 25.000.000 đồng nguyên đơn (*đã nộp, đã chi*). Mỗi bên phải chịu 12.500.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 12.500.000 đồng.

5.2 Chi phí trưng cầu giám định chất lượng xây dựng: 148.500.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên đã nộp 1/2 là: 74.250.000 đồng và đã chi. Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền: (74.250.000 đồng - 61.300.800 đồng) = 12.949.200 đồng.

Như vậy, bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền là: (12.949.200 đồng + 12.500.000 đồng) = 25.449.200 đồng (*Hai mươi lăm triệu, bốn trăm bốn mươi chín ngàn, hai trăm đồng*).

6. Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án xong tất cả các khoản tiền trên, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

III. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty cổ phần X1 phải chịu 2.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008011 ngày 20/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, nay là Phòng THADS khu vực 2-Đà Nẵng, đã nộp đủ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPĐN;
- TAND KV2-ĐN;
- Phòng THADS KV2-ĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai