TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 15/2023/KDTM-PT
Ngày: 13 - 3 - 2023
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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 07 và 13 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 60/2022/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 19/2022/KDTM-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty NĐ; địa chỉ: Số 251, Đường R2, khu phố 6, phường R1, thành phố R, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*:*

1. Ông Hoàng Tăng L (có mặt);

(Văn bản ủy quyền số 160123/VBUQ-NĐ ngày 16/01/2023).

Địa chỉ: Số 251, Đường R2, khu phố 6, phường R1, thành phố R, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lưu Văn B, sinh năm: 1977 (có mặt);

Địa chỉ liên hệ: Số 229A/3, khu phố R3, phường R4, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền số 191121/VBUQ-NĐ ngày 19/11/2021).

- *Bị đơn:*

1. Công ty BĐ1; địa chỉ: Lô 4-1 đến 4-10, khu 3, KCN Protrade, xã R5, thị xã R6, tỉnh Bình Dương.

2. Công ty BĐ2; địa chỉ: Lô 5-1 đến 5-3, 3-1 đến 3-8, T2-1 đến T2-23, đường Pasteur, khu 3, KCN Protrade, xã R5, thị xã R6, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty BĐ1 và Công ty BĐ2: Ông Y, chức vụ: Tổng Giám đốc, Quốc tịch: Lãnh thổ Đài Loan (Trung Quốc) (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty BĐ1 và Công ty BĐ2: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ liên hệ: số 569 Đại lộ Bình Dương, phường R1, thành phố R, tỉnh Bình Dương.

(Giấy ủy quyền ngày 10/02/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty BĐ1 và Công ty BĐ2: Luật sư Nguyễn Văn T2, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Địa chỉ: Công ty Luật TNHH MTV ADBSaiGon, số 25 Đồng Xoài, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông NLQ, sinh năm 1957; Quốc tịch: Lãnh thổ Đài Loan (Trung Quốc); Hộ chiếu số 360113628, do Bộ Ngoại giao cấp ngày 22/3/2021 (có mặt);

Địa chỉ: Lô 4-1 đến 4-10, khu 3, KCN Protrade, xã R5, thị xã R6, tỉnh Bình Dương.

- *Người phiên dịch:* Bà Nguyễn Thị I, sinh năm: 1989, chứng minh nhân dân số 280914642 do Công an tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/7/2019, nơi làm việc: Công ty BĐ1 (có mặt);

Địa chỉ: Lô 4-1 đến 4-10, khu 3, KCN Protrade, xã R5, thị xã R6, tỉnh Bình Dương

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty NĐ và bị đơn Công ty BĐ1 và Công ty BĐ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/11/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/02/2022 và ngày 05/5/2022, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2017, 2018 nguyên đơn Công ty NĐ (sau đây gọi tắt là NĐ) ký các Hợp đồng xây dựng nhà xưởng với bị đơn, cụ thể như sau:

(1) Hợp đồng số 05/HĐXD/2017 ký ngày 08/7/2017 giữa NĐ và Công ty BĐ2 (gọi tắt là BĐ2, tức là Đông Tuấn giai đoạn 1, viết tắt là BĐ21);

(2) Hợp đồng số 01/2018/HBĐ2CXD ký ngày 31/01/2018 giữa NĐ và Công ty BĐ1 (viết tắt là BĐ1);

(3) Hợp đồng số 01.11/2018/HBĐ2CXD ký ngày 08/11/2018 giữa NĐ và BĐ22 (tức là Đông Tuấn giai đoạn 2);

(4) Hợp đồng số 01.12/2018/HBĐ2CXD ký ngày 28/12/2018 giữa NĐ và BĐ23 (tức là Đông Tuấn giai đoạn 3);

Hai bị đơn trên đều chung 01 chủ tư và cùng một người đại diện theo pháp luật là ông Y. Trong 04 Hợp đồng trên thì Hợp đồng số 05/HĐXD/2017 (BĐ21) hai bên đã thực hiện xong, bàn giao công trình (Biên bản nghiệm thu và bàn giao công trình đưa vào sử dụng ngày 13/10/2019), bị đơn đã thanh toán xong, nguyên đơn không tranh chấp. Nguyên đơn NĐ tranh chấp ba hợp đồng còn lại như sau:

1. Hợp đồng số 01/2018 ngày 31/01/2018, giữa NĐ với BĐ1: Hai bên ký biên bản nghiệm thu và bàn giao công trình ngày 17/6/2019, thời hạn bảo hành là 01 năm, hết hạn bảo hành ngày 17/6/2020, NĐ cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ làm giấy tờ pháp lý (Giấy chứng nhận phòng cháy chữa cháy, đánh giá tác động môi trường, phê duyệt quy hoạch 1/500) và giao BĐ1 theo biên bản bàn giao vào các ngày 24/3/2020, 25/9/2020 và 05/9/2019 người đại diện của BĐ1 ký nhận văn bản phê duyệt quy hoạch 1/500. Số tiền giữ lại trong thời hạn bảo hành là 5% giá trị công trình bằng 5.265.000.000 đồng, sau khi hết thời hạn bảo hành, NĐ nhiều lần yêu cầu nhưng BĐ1 không thanh toán; nay, NĐ yêu cầu BĐ1 thanh toán số tiền bảo hành 5.265.000.000 đồng và lãi chậm trả 1,25%/tháng tính từ ngày 18/6/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

2. Hợp đồng số 01.11/2018 ngày 08/11/2018 (BĐ22), giữa NĐ với BĐ2: Hai bên ký biên bản nghiệm thu và bàn giao công trình ngày 30/9/2019, thời hạn

bảo hành 01 năm, hết hạn bảo hành ngày 30/9/2020. Số tiền giữ lại trong thời hạn bảo hành là 5% giá trị công trình bằng 5.040.000.000 đồng, sau khi hết thời hạn bảo hành, NĐ nhiều lần yêu cầu nhưng BĐ2 không thanh toán; nay, NĐ yêu cầu BĐ2 thanh toán số tiền bảo hành 5.040.000.000 đồng và lãi chậm trả 1,25%/tháng tính từ ngày 01/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

3. Hợp đồng số 01.12/2018 ngày 18/12/2018 (BĐ23), giữa NĐ với BĐ2: Hai bên ký biên bản nghiệm thu và bàn giao công trình ngày 17/12/2019, thời hạn bảo hành 01 năm, hết hạn bảo hành ngày 17/12/2020. Số tiền giữ lại trong thời hạn bảo hành là 5% giá trị công trình bằng 2.042.000.000 đồng, sau khi hết thời hạn bảo hành, NĐ nhiều lần yêu cầu nhưng BĐ2 không thanh toán; nay, NĐ yêu cầu BĐ2 thanh toán số tiền bảo hành 2.042.000.000 đồng và lãi chậm trả 1,25%/tháng tính từ ngày 18/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đối với 02 Hợp đồng số 01.11/2018 và số 01.12/2018, giữa NĐ và BĐ2 có thỏa thuận về việc NĐ có trách nhiệm thực hiện thủ tục giấy tờ pháp lý miễn phí (phòng cháy chữa cháy, đánh giá tác động môi trường, thẩm định bản vẽ quy hoạch 1/500, Biên bản nghiệm thu (hoàn công) công trình của Ban quản lý, giấy chứng nhận sở hữu công trình) cho BĐ2. NĐ đã thực hiện xong thủ tục giấy tờ phê duyệt thẩm định phòng cháy chữa cháy, Sở Xây dựng đã ký văn bản thẩm định bản vẽ quy hoạch 1/500 nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh chưa ký, từ đó không thực hiện được các thủ tục đánh giá tác động môi trường và Biên bản nghiệm thu công trình của Ban quản lý khu công nghiệp; Giấy tờ sở hữu công trình cũng không thực hiện được vì bị đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền thuê đất. Những Giấy tờ pháp lý liên quan nói trên không làm được là do công trình xây dựng trên phần đất có liên quan đến vụ án Cao Minh E (thuộc Khu công nghiệp Quốc tế Protrade), Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã có Văn bản số 192/TB-UBND ngày 16/9/2019 tạm dừng các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai trong Khu công nghiệp Quốc tế Protrade. Việc không hoàn thành thủ tục giấy tờ pháp lý không phải do lỗi của NĐ nên NĐ không phải chịu trách nhiệm; NĐ đồng ý tính chi phí hoàn thành giấy tờ pháp lý cho 02 Hợp đồng còn lại của BĐ2 là 680.000.000 đồng. NĐ không đồng ý với yêu cầu giữ lại số tiền 10.000.000.000 đồng của bị đơn để đảm bảo cho NĐ thực hiện xong các thủ tục giấy tờ pháp lý như đã nêu ở trên.

4. Quá trình thực hiện các hợp đồng trên, người đại diện cho BĐ1 và BĐ2 là ông Y thường về Đài Loan nên giao cho người quản lý là ông NLQ, ông NLQ là người giám sát việc xây dựng, ký nghiệm thu từng hạng mục và báo cáo cho ông Y để thanh toán tiền cho NĐ. Trong quá trình xây dựng, ông NLQ có yêu cầu xây dựng thêm một số hạng mục ngoài hợp đồng, khi có yêu cầu làm thêm ngoài hợp đồng của ông NLQ thì NĐ làm bản báo giá, bản vẽ đưa cho ông NLQ ký, sau đó NĐ thực hiện xây dựng, phần xây dựng thêm ngoài hợp đồng của NĐ

đã được ông NLQ thừa nhận trong 02 biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Phần xây dựng thêm NĐ đã bàn giao cho BĐ1 và BĐ2 cùng với công trình xây dựng trong hợp đồng, BĐ1 và BĐ2 cũng đã đưa vào sử dụng (mục đích dùng để sản xuất hoặc cho thuê) cùng với nhà xưởng đã xây theo hợp đồng (thời hạn bàn giao theo biên bản nghiệm thu cuối cùng là ngày 17/12/2019).

+ Các hạng mục NĐ làm thêm ngoài hợp đồng tại BĐ1: (1) Nhà để xe (2) phòng khí nén (3) toàn bộ hố ga + đường ống ngầm (dùng cho đường dây dẫn điện) của BĐ12 (Hợp đồng số 01.11/2018) (4) làm thêm vách ngăn trên lầu của xưởng số 4 dài 120mx4m (5) nhà chứa ga xưởng số 3 (6) mái che nối giữa xưởng số 3 và xưởng số 4 dài 120m x (8,5m đến 9m) (7) bể xử lý nước thải + mái che, vách ngăn (8) giếng khoan công nghiệp (9) 02 nhà xe ô tô mỗi nhà 6,6m x 25m (10) làm 06 đế móng dùng để máy sản xuất tại xưởng số 9 (11) nhà hơi + nhà điện.

+ Các hạng mục NĐ làm thêm ngoài hợp đồng tại BĐ2: (1) Nguồn điện chiếu sáng, thiết bị văn phòng, bồn nước, rèm, hàng rào, để bê tông bó vỉa, làm bãi xe máy, điện chiếu sáng nhà xưởng từ 1 đến 7, đồng hồ điện, nước; (2) nhà điện 8mx3,5m; (3) bó vỉa xung quanh hàng rào 1.827m dài; (4) hệ thống cấp nước sinh hoạt khu xưởng, văn phòng diện tích khu vực 26.159m^2; (5) hàng rào ngăn giữa các xưởng và nhà xưởng.

Chi phí thi công, xây dựng thêm ngoài hợp đồng của NĐ tại BĐ1 và BĐ2 là 11.036.200.000 đồng. Sau khi có ý kiến phản tố của bị đơn về việc NĐ chưa thi công hàng rào sơn phủ Epoxy, phủ 3 lớp chống ăn mòn của bể chứa nước; theo bản báo giá của NĐ thì phần này thi công với giá 911.555.000 đồng, NĐ đồng ý trừ chi phí thi công phần này 911.555.000 đồng; số tiền thi công còn lại ngoài hợp đồng là 10.694.000.000 đồng.

Nay, Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Bình Dương số 047/2022/BDV-CV ngày 27/7/2022 thì phần xây dựng thêm tại BĐ1 trị giá 6.478.158.851 đồng; Chứng thư thẩm định giá số 048/2022/BDV-CV ngày 27/7/2022 thì phần xây dựng thêm tại BĐ2 trị giá 3.854.282.833 đồng (tổng chi phí xây dựng thêm tại 02 công trình là 10.332.441.684 đồng).

NĐ đồng ý giá thẩm định tại chứng thư thẩm định giá và yêu cầu: BĐ1 thanh toán phần giá trị xây dựng thêm là 6.478.158.851 đồng và lãi suất chậm thanh toán 1,25% từ 18/6/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm; yêu cầu BĐ2 thanh toán phần giá trị xây dựng thêm số tiền 3.854.282.833 đồng và lãi suất chậm thanh toán 1,25% từ 18/12/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Trường hợp BĐ1 và BĐ2 không không ý thanh toán tiền thì đề nghị Tòa án quyết định để cho NĐ đưa xe và máy móc vào tháo dỡ, đập bỏ và di dời toàn bộ phần xây dựng thêm của NĐ trên phần đất hiện do BĐ1 và BĐ2 quản lý.

5. NĐ không đồng ý với yêu cầu phản tố của BĐ1 và BĐ2, với lý do như sau:

- Hợp đồng số 05/HĐXD/2017 (BĐ21) hai bên đã thực hiện xong, bàn giao công trình đưa vào sử dụng từ ngày 13/10/2019; bị đơn cũng đã thanh toán xong tiền bảo hành; nay bị đơn yêu cầu trả chi phí sửa chữa, hư hỏng do hao mòn tự nhiên theo chứng thư thẩm định giá với số tiền 145.756.800 đồng là không đúng.

- 02 Hợp đồng còn lại: Trong thời gian bảo hành, BĐ1 và BĐ22 không thông báo cho NĐ về hư hỏng các công trình xây dựng để khắc phục sửa chữa, khi đại diện của NĐ đến trụ sở thì BĐ1 và BĐ2 đóng cửa không cho vào (có hình ảnh kèm theo), trong thời hạn khiếu nại theo quy định của pháp luật BĐ1 và BĐ2 cũng không khiếu nại; và khi NĐ khởi kiện, đến ngày 20/01/2022 thì BĐ1 và BĐ2 mới có đơn phản tố yêu cầu bồi thường do công trình hư hỏng. Kết quả xem xét thẩm định của Tòa án và kết quả thẩm định giá của Công ty thẩm định giá (ngày 27/7/2022) chỉ rõ số tiền khắc phục, sữa chữa hư hỏng tại BĐ2 và BĐ1 là những do hư hỏng, xuống cấp tự nhiên trong quá trình sử dụng từ khi nghiệm thu công trình vào các ngày 17/6/2019 (BĐ1), 30/9/2019 (BĐ22) và 13/10/2019 (BĐ21) đến nay, không phải do chất lượng công trình.

Trong quá trình tố tụng và tại đơn phản tố ngày 20/01/2022, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn (BĐ1 và BĐ2) thống nhất với nguyên đơn NĐ về việc hai bên có ký 04 hợp đồng xây dựng như nguyên đơn đã trình bày.

1. Thống nhất với NĐ về Hợp đồng số 05/HĐXD/2017 (BĐ21) hai bên đã thực hiện xong, bàn giao công trình, thanh toán xong tiền bảo hành; nhưng công trình hư hỏng xuống cấp thì NĐ phải có trách nhiệm.

2. Đối với Hợp đồng số 01.2018 ngày 31/01/2018, hai bên ký biên bản nghiệm thu và bàn giao công trình ngày 17/6/2019, thời hạn bảo hành 01 năm kể từ ngày nghiệm thu; BĐ1 còn giữ lại số tiền 5.265.000.000 đồng của NĐ chưa thanh toán vì trong thời gian bảo hành công trình, BĐ1 có thông báo công trình hư hỏng nhưng NĐ không đến sửa chữa.

3. Hợp đồng số 01.11/2018 ngày 08/11/2018 (BĐ22) hai bên ký biên bản nghiệm thu và bàn giao công trình ngày 30/9/2019, thời hạn bảo hành 01 năm, hết hạn bảo hành ngày 30/9/2020. Số tiền BĐ2 còn giữ lại trong thời hạn bảo hành là 5.040.000.000 đồng chưa thanh toán, vì 02 lý do: Trong thời gian bảo hành công trình, BĐ2 có thông báo công trình hư hỏng nhưng NĐ không đến sửa chữa và NĐ chưa thực hiện xong các giấy tờ pháp lý cho BĐ2 như đã thỏa thuận.

4. Hợp đồng số 01.12/2018 ngày 18/12/2018 (BĐ23), hai bên ký biên bản nghiệm thu và bàn giao công trình ngày 17/12/2019, thời hạn bảo hành 01 năm; số tiền giữ lại trong thời hạn bảo hành là 2.042.000.000 đồng chưa thanh toán, vì NĐ không hoàn thành giấy tờ pháp lý cho BĐ2 như thỏa thuận trong hợp đồng.

Bị đơn BĐ1 và BĐ2 có yêu cầu phản tố (ngày 20/01/2022) như sau:

- Hợp đồng số 05/HĐXD/2017 (BĐ21): Yêu cầu NĐ trả chi phí sửa chữa theo chứng thư thẩm định giá (số 060/2022/BDV-CT) số tiền là 145.756.800 đồng.

- Hợp đồng số 01/2018 ngày 31/02/2018 (BĐ1): Yêu cầu NĐ trả chi phí sửa chữa theo chứng thư thẩm định giá (số 059/2022/BDV-CT) số tiền là 305.229.000 đồng.

- Hợp đồng số 01.11/2018 ngày 08/11/2018 (BĐ2GĐ2): Yêu cầu NĐ trả chi phí sửa chữa theo chứng thư thẩm định giá (số 060/2022/BDV-CT) số tiền là 1.169.802.000 đồng.

5. Ngày 11/8/2022, đại diện hợp pháp của bị đơn có ý kiến phản bác về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán 100% tiền bảo hành công trình còn lại như sau:

NĐ chưa hoàn thành thủ tục pháp lý (phòng cháy chữa cháy, môi trường, phê duyệt quy hoạch 1/500, Biên bản nghiệm thu công trình của Ban quản lý Khu công nghiệp, giấy tờ sở hữu công trình) cho BĐ2 theo 02 hợp đồng (số 01.11/2018 và số 01.12/2018) nên yêu cầu được giữ lại tiền bảo hành là 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng để bảo đảm nghĩa vụ hoàn thành giấy tờ pháp lý, sau khi NĐ hoàn thành nghĩa vụ làm giấy tờ pháp lý xong bị đơn sẽ trả lại cho NĐ số tiền 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng.

6. Yêu cầu của NĐ về phần xây dựng ngoài hợp đồng: Bản báo giá, bản vẽ do NĐ đưa ra chưa có chữ ký chấp thuận của ông Y (đại diện theo pháp luật của BĐ1 và BĐ2) thì bị đơn chỉ đồng ý trả chi phí phát sinh theo các chứng thư thẩm định giá.

Đối với trường hợp ông NLQ có ký hay không ký các chứng từ do nguyên đơn đưa ra thì bị đơn không có ý kiến. Về yêu cầu tháo dỡ phần xây dựng thêm ngoài hợp đồng của NĐ thì bị đơn không có ý kiến về việc này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ trình bày:

Ông NLQ là người được ông Y giao quản lý 02 Công ty BĐ1 và BĐ2, giám sát thi công xây dựng của NĐ tại BĐ1 và BĐ2 từ khi bắt đầu cho đến khi đưa vào hoạt động, đến nay ông vẫn đang là người quản lý của công ty. Ông NLQ thừa nhận các công trình xây dựng trên đất của bị đơn BĐ1 và BĐ2 để do

NĐ thực hiện, phần công trình mà NĐ xác định xây dựng ngoài hợp đồng do NĐ thực hiện nhưng có một số hạng mục ông NLQ không rõ trong hay ngoài hợp đồng. Ông NLQ thừa nhận có ký vào bản báo giá, bản vẽ phần thi công xây dựng do NĐ đưa nhưng ký là để thi công xây dựng theo yêu cầu không phải ký là thống nhất với bản báo giá do NĐ đưa ra; về giá trị từng hạng mục xây dựng ông NLQ không quyết định được mà do chủ đầu tư (ông Yao) quyết định.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 19/2022/KDTM-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty NĐ.

2. Tuyên các hợp đồng xây dựng sau đây chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 28/9/2022:

2.1. Hợp đồng xây dựng số 01/2018/HBĐ2CXD ký ngày 31/01/2018 giữa Công ty NĐ và Công ty BĐ1.

2.2. Hợp đồng xây dựng số 01.11/2018/HBĐ2CXD ký ngày 08/11/2018 và số 01.12/2018/HBĐ2CXD ký ngày 28/12/2018 giữa Công ty NĐ và Công ty BĐ2.

3. Về nghĩa vụ thanh toán của bị đơn trong hợp đồng:

3.1. Buộc bị đơn Công ty BĐ1 phải thanh toán cho Công ty NĐ số tiền gốc là 5.265.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán là 1.798.875.000 đồng, tổng cộng: 7.063.875.000 (bảy tỷ không trăm sáu mươi ba triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng (Hợp đồng số 01/2018/HBĐ2CXD).

3.2. Buộc bị đơn Công ty BĐ2 phải thanh toán cho Công ty NĐ số tiền gốc là 5.040.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán là 752.850.000 đồng, tổng cộng: 5.792.850.000 (năm tỷ bảy trăm chín mươi hai triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng (Hợp đồng số 01.11/2018/HBĐ2CXD).

3.3. Buộc bị đơn Công ty BĐ2 phải thanh toán cho Công ty NĐ số tiền gốc là 2.042.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán là 272.266.500 đồng, tổng cộng: 2.314.266.500 (hai tỷ ba trăm mười bốn triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm) đồng (Hợp đồng số 01.12/2018/HBĐ2CXD).

4. Về nghĩa vụ thanh toán của bị đơn ngoài hợp đồng:

4.1. Buộc bị đơn Công ty BĐ1 phải thanh toán cho Công ty NĐ chi phí xây dựng ngoài hợp đồng với số tiền là 6.478.158.851 (sáu tỷ bốn trăm bảy mươi tám triệu một trăm năm mươi tám nghìn tám trăm năm mươi mốt) đồng.

4.2. Buộc bị đơn Công ty BĐ2 phải thanh toán chi phí xây dựng ngoài hợp đồng cho Công ty NĐ số tiền là 3.854.282.833 (ba tỷ tám trăm mươi bốn triệu hai trăm tám mươi hai nghìn tám trăm ba mươi ba) đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty NĐ về việc bị đơn Công ty BĐ2 phải thanh toán tiền lãi 1.025.116.500 đồng do chậm thanh toán (trong hợp đồng) với và tiền lãi 3.241.176.694 đồng chậm thanh toán (xây dựng thêm ngoài hợp đồng), tổng cộng: 4.266.293.194 (bốn tỷ hai trăm sáu mươi sáu triệu hai trăm chín mươi ba nghìn một trăm chính mươi bốn) đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty BĐ1 về việc buộc Công ty NĐ phải thanh toán chi phí sửa chữa là 305.299.600 (ba trăm linh năm triệu hai trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm) đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty BĐ2 về việc buộc Công ty NĐ phải thanh toán chi phí sửa chữa là 1.315.588.000 (một tỷ ba trăm mười lăm triệu năm trăm tám mươi tám nghìn) đồng.

8. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty NĐ về việc chịu chi phí để Công ty BĐ2 thực hiện các giấy tờ pháp lý (Phòng cháy chữa cháy, môi trường, quy hoạch 1/500, biên bản nghiệm thu của Ban quản lý và Giấy chứng nhận sở hữu công trình); Công ty NĐ phải giao lại cho cho Công ty BĐ2 số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2022, Công ty NĐ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần tính lãi chậm thanh toán.

Ngày 05/10/2022, Công ty BĐ1 và Công ty BĐ2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Công ty NĐ, có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Tăng L và ông Lưu Văn B thống nhất xin rút một phần kháng cáo về yêu cầu tính lãi đối với phần chậm thanh toán giá trị bảo hành đối với Hợp đồng số 01.11/2018 ngày 08/11/2018, Hợp đồng số 01.12/2018 ngày 18/12/2018 của BĐ1 và BĐ2; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về phần tính lãi chậm thanh toán đối với phần thi công phát sinh, cụ thể BĐ1 phải trả lãi phần phát sinh 2.229.511.667 đồng cho NĐ, BĐ2 phải trả lãi chậm thanh toán phần phát sinh là 2.206.415.000 đồng cho NĐ, tính đến ngày xét xử sơ thẩm 22/9/2022; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, với các lý do:

Theo thói quen thương mại, giữa nguyên đơn và bị đơn trước đó đã thi công nhiều hợp đồng. Mặc dù đối với các phần phát sinh chưa ký phụ lục hợp đồng nhưng hai bên đều tuân thủ đúng quy trình thi công cũng như giao ước thực hiện toàn bộ các công việc đều theo đúng nội dung các Hợp đồng đã ký. Hai bên đều mặc nhiên hiểu rõ các quy định trong các Hợp đồng cũng áp dụng tương tự cho các phần phát sinh ngoài hợp đồng, do đó cũng được mặc nhiên hiểu rằng các bên thống nhất thực hiện hợp đồng bất thành văn, thỏa thuận miệng để thực hiện thi công trước, mới ký văn bản sau.

Mặt khác, khi nguyên đơn thi công xong đã được nghiệm thu, bàn giao toàn bộ công trình các hạng mục phát sinh cùng lúc với bàn giao các hạng mục trong Hợp đồng. Bên bị đơn đã nhận công trình đưa vào hoạt động và cho thuê một số nhà xưởng, như vậy đã khai thác sử dụng toàn bộ tài sản công trình từ trong hợp đồng đến các hạng mục phát sinh. Trong khi đó, vì thi công theo yêu cầu của bị đơn nên nguyên đơn đã huy động vật tư, thiết bị, nhân lực, tài lực xây dựng nên các hạng mục công trình, đã phải chi trả rất nhiều cho các khoản chi phí này. Bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn bằng hình thức trả lãi đối với khoản nợ chậm thanh toán. Theo mục 9.7 Điều 9 của các hợp đồng thi công đã ký và quy định của Điều 306 Luật Thương mại 2005 có cơ sở xác định bên bị đơn vi phạm hợp đồng do chậm thanh toán.

Bị đơn Công ty BĐ1 và Công ty BĐ2, có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Văn T2 thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, với các lý do:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, theo đơn yêu cầu phản tố của bị đơn, các bên không có yêu cầu về việc chấm dứt hiệu lực của hợp đồng. Hơn nữa, NĐ chưa hoàn thành nghĩa vụ của hợp đồng và chưa thỏa mãn việc xảy ra tình trạng bất khả kháng theo quy định tại điều 296 Luật thương mại. Tuy nhiên, trong phần tuyên xử của bản án sơ thẩm tuyên chấm dứt hiệu lực của các hợp đồng xây dựng vào ngày 28/9/2022. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vượt quá phạm vi xét xử, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá về khối lượng đã hoàn thành như các biên bản nghiệm thu của hai bên và kết quả thẩm định giá trị của cơ quan chuyên môn để kết luận về giá trị đối ứng số tiền để buộc nghĩa vụ thanh toán và phạt lãi là thiếu cơ sở. Bởi lẽ, một công trình xây dựng dự án theo quy định của Luật xây dựng và hệ thống các tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành thì phải bao gồm là khối lượng công trình và chất lượng công trình. Tuy nhiên, NĐ mới chỉ xác định được về phần khối lượng thi công, phần chất lượng công trình chưa được cơ quan chuyên môn đánh giá, xác nhận mà cụ thể ở đây là Ban quản lý khu công nghiệp quốc tế Protrade hoặc Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương kiểm tra

nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng tình trạng bất khả kháng để miễn trừ trách nhiệm theo hợp đồng của nguyên đơn trong việc không phải hoàn thành phần còn lại của hợp đồng là các thủ tục pháp lý về môi trường, an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy... Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định được thời điểm chấm dứt tình trạng bất khả kháng để xác định quyền và nghĩa vụ của cả hai bên, là thiếu cơ sở, không đúng quy định pháp luật.

Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không nói đến chi phí tố tụng như: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; chi phí giám định.. .để xác định ai là người có nghĩa vụ phải chi trả chi phí này.

Ngoài ra, đối với những hạng mục phát sinh của công trình, BĐ1 và BĐ2 không yêu cầu, không nằm trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng hai bên ký kết, không được phía BĐ1, BĐ2 thừa nhận và không nghiệm thu công trình hoàn thành đi vào sử dụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu thanh toán những hạng mục xây dựng thêm cũng như số tiền lãi suất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xin rút một phần kháng cáo về yêu cầu tính lãi đối với phần chậm thanh toán giá trị bảo hành đối với Hợp đồng số 01.11/2018 ngày 08/11/2018, Hợp đồng số 01.12/2018 ngày 18/12/2018 của BĐ1 và BĐ2. Đây là sự tự nguyện của đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ phúc thẩm đối với phần của vụ án mà nguyên đơn đã rút kháng cáo theo qui định tại khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của nguyên đơn về phần tính lãi chậm thanh toán đối với phần thi công phát sinh, sau khi ký kết hợp đồng, các bên không ký kết phụ lục hợp đồng, các bên không thỏa thuận về thời điểm thanh toán đối các phần xây dựng ngoài hợp đồng nên không có cơ sở xem xét.

Xét kháng cáo của các bị đơn về việc hủy án bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đặc biệt trong suốt quá trình xây dựng, trong thời hạn bảo hành, cho đến khi hết thời hạn bản hành, bị đơn không có yêu cầu, không khiếu nại về chất lượng công trình. Sau khi nguyên đơn khởi kiện, các bị đơn mới có yêu cầu phản tố về bồi

thường chi phí sửa chữa do công trình xuống cấp. Theo Điều 10 của các hợp đồng về bảo hành công trình do các bên thỏa thuận, các bị đơn không áp dụng đúng qui định pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của các bị đơn.

Xét thấy, các đương sự không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, các bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn như sau:

[1] Về nội dung:

[1.1] Xét Hợp đồng số 05/HĐXD/2017 ký ngày 08/7/2017 giữa NĐ và BĐ2:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng này đã được nghiệm thu, bàn giao và đưa vào sử dụng ngày 13/10/2019. BĐ2 đã thanh toán xong toàn bộ số tiền bảo hành còn lại cho NĐ ngay sau khi hết thời hạn bảo hành. Mặc dù, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng này nhưng bị đơn có yêu cầu phản tố liên quan đến nghĩa vụ bảo hành phát sinh từ quan hệ hợp đồng.

Theo thoả thuận tại Điều 10.3 của Hợp đồng thì thời hạn bảo hành công trình là 12 tháng kể từ ngày toàn bộ công trình chính thức được nghiệm thu hoàn thành, đưa vào sử dụng và phải được gia hạn cho đến khi khắc phục xong các sai xót do lỗi của bên B (NĐ). Theo đó, thời hạn bảo hành được tính đến hết ngày 12/10/2020. Hết thời hạn này, BĐ2 đã thanh toán xong tiền bảo hành cho NĐ.

Ngày 20/01/2022, BĐ2 phản tố yêu cầu NĐ trả chi phí sửa chữa theo chứng thư thẩm định giá (số 060/2022/BDV-CT) số tiền là 145.756.800 đồng. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng, BĐ2 không chứng minh được thiệt hại này phát sinh và đã có yêu cầu NĐ thực hiện việc bảo hành trong thời hạn bảo hành theo thoả thuận tại Điều 10.2 của Hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của BĐ2 là phù hợp với sự thoả thuận trong hợp đồng và quy định pháp luật.

[1.2] Xét Hợp đồng xây dựng số 01/2018/HBĐ2CXD ký ngày 31/01/2018 giữa NĐ và BĐ1:

[1.2.1] Về nghĩa vụ thanh toán:

Hai bên đã ký biên bản nghiệm thu đối với Hợp đồng và đã thực hiện việc bàn giao công trình ngày 17/6/2019. Theo thoả thuận tại Điều 10.3 của Hợp đồng thì thời hạn bảo hành là 12 tháng kể từ ngày hợp đồng chính thực được nghiệm thu và đưa vào sử dụng. Do đó, ngày hết hạn bảo hành là 17/6/2020. Hai bên đều thừa nhận hiện nay BĐ1 còn giữ số tiền giữ lại trong thời hạn bảo hành là 5% giá trị công trình bằng 5.265.000.000 đồng.

BĐ1 cho rằng không thanh toán số tiền nêu trên cho NĐ do trong thời gian bảo hành công trình, BĐ1 có thông báo công trình hư hỏng nhưng NĐ không đến sửa chữa. Tuy nhiên, BĐ1 không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh nghĩa vụ thông báo của mình. Do đó, hết thời hạn bảo hành, BĐ1 có nghĩa vụ thanh toán cho NĐ số tiền 5.265.000.000 đồng nêu trên. Vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc BĐ1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 18/6/2020 là có căn cứ chấp nhận.

[1.2.2] Về lãi chậm trả:

Do BĐ1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thanh toán lãi chậm trả là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 306 của Luật Thương mại và nguyên tắc có lợi cho bị đơn để áp dụng mức lãi suất chậm trả là 1,25% như yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp. Vậy BĐ1 có nghĩa vụ thanh toán lãi suất chậm trả đối với Hợp đồng số 01/2018/HBĐ2CXD là 1.798.875.000 đồng.

[1.2.3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Theo Điều 10.2 của Hợp đồng thì nếu sau 24 giờ kể từ thời điểm BĐ1 thông báo việc bảo hành mà NĐ không thực hiện, BĐ1 sẽ thuê đơn vị khác thực hiện việc sửa chữa. BĐ1 cũng không chứng minh được việc đã đề nghị đơn vị khác thực hiện việc sửa chữa trong thời hạn bảo hành và được thực hiện sau 24 giờ kể từ thời điểm thông báo cho NĐ. Nên yêu cầu phản tố của BĐ1 buộc NĐ thanh toán chi phí sửa chữa do công trình xuống cấp, hư hỏng theo kết quả thẩm định giá là 305.299.600 đồng là không có căn cứ.

[1.2.4] Về công trình xây dựng ngoài hợp đồng:

Nguyên đơn cho rằng đã thực hiện các hạng mục: (1) Nhà để xe (2) phòng khí nén (3) toàn bộ hố ga + đường ống ngầm (dùng cho đường dây dẫn điện) của BĐ12 (Hợp đồng số 01.11/2018) (4) làm thêm vách ngăn trên lầu của xưởng số 4 dài 120mx4m (5) nhà chứa ga xưởng số 3 (6) mái che nối giữa xưởng số 3 và xưởng số 4 dài 120m x (8,5m đến 9m) (7) bể xử lý nước thải + mái che, vách ngăn (8) giếng khoan công nghiệp (9) 02 nhà xe ô tô mỗi nhà 6,6m x 25m (10) làm 06 đế móng dùng để máy sản xuất tại xưởng. Tuy nhiên, các hạng mục này không được thoả thuận trong hợp đồng với BĐ1. Trong khi đó, nguyên đơn chỉ

cung cấp được bằng bản báo giá thi công và bản vẽ thi công có chữ ký của ông NLQ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của Luật Doanh nghiệp 2014 thì người đại diện theo pháp luật là cá nhân đại diện cho doanh nghiệp thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của doanh nghiệp. Ngoài ra, tại khoản 1 Điều 138 của Bộ luật Dân sự 2015 thì pháp nhân có thể uỷ quyền cho cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự. Tại thời điểm thực hiện báo giá và thực hiện công trình ngoài hợp đồng, nguyên đơn không chứng minh được ông NLQ là đại diện hợp pháp của BĐ1 để giao kết hợp đồng dân sự.

Tuy nhiên, việc thực tế xây dựng các công trình này đều được NĐ và BĐ1 thừa nhận. Trong quá trình xây dựng, BĐ1 không ngăn cản và cũng đang thực tế sử dụng các công trình này. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời điểm bàn giao công trình năm 2019 và căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 047/2022/BDV-CT ngày 27/7/2022 để xác định giá trị của các công trình xây dựng ngoài hợp đồng nêu trên với số tiền là 6.478.158.851 đồng là phù hợp.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về lãi suất chậm trả đối với số tiền 6.478.158.851 đồng là không có căn cứ vì việc xây dựng này không được thực hiện dựa trên thoả thuận hợp pháp và không có căn cứ để tính lãi.

Do đó, BĐ1 phải thanh toán cho NĐ là số tiền giữ lại trong thời hạn bảo hành là 5% giá trị công trình bằng 5.265.000.000 đồng + lãi suất chậm trả đối với Hợp đồng số 01/2018/HBĐ2CXD là 1.798.875.000 đồng + giá trị của các công trình xây dựng ngoài hợp đồng nêu trên với số tiền là 6.478.158.851 đồng

[1.3] Xét Hợp đồng số 01.11/2018/HBĐ2CXD ký ngày 08/11/2018 và Hợp đồng số 01.12/2018/HBĐ2CXD ký ngày 28/12/2018 giữa NĐ và BĐ2:

Nguyên đơn yêu cầu BĐ2 phải thanh toán số tiền còn giữ lại trong thời hạn bảo hành là 5.040.000.000 đồng đối với Hợp đồng số 01.11/2018/HBĐ2CXD và 2.042.000.000 đồng đối với Hợp đồng số 01.12/2018/HBĐ2CXD và lãi chậm trả kể từ ngày hết hạn bảo hành. Bị đơn không đồng ý yêu cầu này do trong thời gian bảo hành công trình, BĐ2 có thông báo công trình hư hỏng nhưng NĐ không đến sửa chữa và NĐ chưa thực hiện xong các giấy tờ pháp lý cho BĐ2 như đã thỏa thuận.

[1.3.1] Xét nghĩa vụ bảo hành của NĐ:

Căn cứ vào các Biên bản nghiệm thu và bàn giao công trình cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, BĐ2 thừa nhận việc nghiệm thu và nhận bàn giao công trình ngày 30/9/2019 (đối với Hợp đồng số 01.11/2018/HBĐ2CXD) và ngày 17/12/2019 (đối với Hợp đồng số 01.12/2018/HBĐ2CXD). Nhưng BĐ2 kháng cáo cho rằng thời hạn bảo hành chưa phát sinh hiệu lực do chưa có biên bản nghiệm thu công trình của ban quản lý công nghiệp là không phù hợp với

thoả thuận của hợp đồng tại Điều 9.4.2 của Hợp đồng số 01.11/2018/HBĐ2CXD và Điều 9.4.1 của Hợp đồng số 01.12/2018/HBĐ2CXD. Cụ thể, hai điều khoản tương ứng của hai hợp đồng này quy định: "*Bên B cung cấp cho Bên A một (01) chứng thư bảo lãnh bảo hành của Ngân hàng phát sinh có giá trị 05% giá trị toàn bộ công trình và có hiệu lực trong thời gian 12 tháng kể từ ngày nghiệm thu và bàn giao công trình đưa vào sử dụng, Bên A sẽ thanh toán 05% giá trị quyết toán còn lại cho bên B*", theo đó, không có thoả thuận ràng buộc việc bảo hành được tính kể từ ngày có biên bản nghiệm thu của ban quản lý khu công nghiệp. Thực tế, BĐ2 đã ký biên bản nghiệm thu công trình với NĐ và đã sử dụng công trình kể từ ngày nhận bàn giao. Ngoài ra, hai bên đều thừa nhận việc thực hiện giấy tờ pháp lý liên quan đến biên bản nghiệm thu của ban quản lý khu công nghiệp hiện không thể thực hiện được do tình huống bất khả kháng và không thể thoả thuận thời gian cụ thể để thực hiện công việc này. Nên thời hạn bảo hành được tính đến hết ngày 30/9/2020 đối với Hợp đồng số 01.11/2018/HBĐ2CXD và ngày 17/12/2020 đối với Hợp đồng số 01.12/2018/HBĐ2CXD.

BĐ2 ký kết 03 hợp đồng với NĐ với các điều khoản về nghĩa vụ tương tự nhau. Nên tương tự như Hợp đồng số 05/HĐXD/2017 ký ngày 08/7/2017, BĐ2 không chứng minh được thiệt hại phát sinh do lỗi của NĐ và việc thông báo sửa chữa, khắc phục thiệt hại trong thời hạn bảo hành. Bên cạnh đó, theo thoả thuận tại Điều 9.4.2 của Hợp đồng số 01.11/2018/HBĐ2CXD thì giá trị 5% còn lại của Hợp đồng để đảm bảo cho việc bảo hành công trình, không phải giá trị bảo đảm cho việc thực hiện các giấy tờ pháp lý của hợp đồng.

NĐ đã thực hiện xong nghĩa vụ bảo hành theo Hợp đồng số 01.11/2018/HBĐ2CXD ký ngày 08/11/2018. Kể từ ngày hết thời hạn bảo hành, BĐ2 có nghĩa vụ thanh toán cho NĐ số tiền là 5.040.000.000 đồng. Đồng thời, do BĐ2 không chứng minh được việc thông báo thực hiện nghĩa vụ bảo hành và lỗi phát sinh từ việc thực hiện hợp đồng của NĐ, nên yêu cầu phản tố của BĐ2 về chi phí sửa chữa theo chứng thư thẩm định giá (số 060/2022/BDV-CT) số tiền là 1.169.802.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với Hợp đồng số 01.12/2018/HBĐ2CXD ký ngày 28/12/2018, BĐ2 xác định không có thiệt hại phát sinh về việc bảo hành.

[1.3.2] Về nghĩa vụ thực hiện các giấy tờ pháp lý:

BĐ2 và NĐ đều thừa nhận các nghĩa vụ về việc thực hiện giấy tờ pháp lý theo hợp đồng chưa được thực hiện gồm: Phòng cháy chữa cháy, đánh giá tác động môi trường, thẩm định bản vẽ quy hoạch 1/500, Biên bản nghiệm thu (hoàn công) công trình của Ban quản lý Khu công nghiệp và giấy chứng nhận sở hữu công trình.

Tại Văn bản số 1952/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh xác định từ ngày 16/9/2019 đến nay UBND tỉnh Bình Dương chưa có chỉ đạo mới về việc giải quyết các thủ tục hành chính tại Khu công nghiệp Quốc tế Protrade. Do đó, việc NĐ chưa thực hiện các thủ tục này do sự kiện bất khả kháng. Đồng thời, tại thời điểm xét xử vụ án, chưa có căn cứ cụ thể nào xác định thời điểm sự kiện bất khả kháng chấm dứt. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc chấm dứt hợp đồng và chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc thanh toán chi phí do các phần chưa thực hiện được là giải quyết triệt để vụ án, tránh việc tranh chấp kéo dài và trường hợp này không thuộc trường hợp giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố như bị đơn trình bày.

Ngoài ra, bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng sự kiện bất khả kháng để miễn trừ nghĩa vụ cho NĐ là không có cơ sở. Bởi lẽ, việc thực hiện các giấy tờ pháp lý nêu trên là nghĩa vụ trong hợp đồng của NĐ nhưng không thể thực hiện được và không ấn định được thời gian để gia hạn thời hạn thực hiện nghĩa vụ này. Trong khi đó, NĐ tự nguyện thanh toán các chi phí để BĐ2 thực hiện các giấy tờ pháp lý với số tiền 800.000.000 đồng. Số tiền này được xác định tương ứng bằng bản báo giá dịch vụ làm thủ tục giấy tờ pháp lý của NĐ với các đối tác khác trong cùng loại hạng mục thi công.

[1.3.3] Về lãi phát sinh do chậm thanh toán:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do sự kiện bất khả kháng, không phát sinh từ lỗi của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Do đó, lãi phát sinh do chậm thanh toán do các bên cùng chịu là phù hợp. Kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán, số tiền lãi chậm trả được xác định theo 02 hợp đồng này như Tòa án sơ thẩm xác định là:

- Hợp đồng số 01.11/2018 ngày 08/11/2018: Số tiền bảo hành còn lại là 5.040.000.000 đồng x 23 tháng 27 ngày (từ 01/10/2020 đến 28/9/2022) x 1,25%/tháng = 1.505.700.000 đồng.

- Hợp đồng số 01.12/2018 ngày 18/12/2018: Số tiền bảo hành còn lại là 2.042.000.000 đồng x 21 tháng 10 ngày (18/12/2020 đến 28/9/2022) x 1,25%/tháng = 544.533.000 đồng.

Số tiền lãi chậm thanh toán trong 02 Hợp đồng là 1.505.700.000 đồng và 544.533.000 đồng = 2.058.233.000 đồng, BĐ2 chỉ phải trả cho NĐ 1/2 của số tiền trên bằng 1.025.116.500 đồng.

Đồng thời, tại phiên toà phúc thẩm, NĐ đã rút một phần kháng cáo đối với phần lãi phát sinh do chậm thanh toán đối với hai hợp đồng này. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đình chỉ một phần kháng cáo của nguyên đơn và giữ

nguyên quyết định của bản án sơ thẩm đối với phần lãi phát sinh do chậm thanh toán, BĐ2 phải trả cho NĐ số tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.025.116.500 đồng.

[1.3.4] Xét phần thi công ngoài hợp đồng:

Các hạng mục NĐ làm thêm ngoài hợp đồng tại BĐ2 bao gồm: (1) Nguồn điện chiếu sáng, thiết bị văn phòng, bồn nước, rèm, hàng rào, để bê tông bó vỉa, làm bãi xe máy, điện chiếu sáng nhà xưởng từ 1 đến 7, đồng hồ điện, nước; (2) nhà điện 8mx3,5m; (3) bó vỉa xung quanh hàng rào 1.827m dài; (4) hệ thống cấp nước sinh hoạt khu xưởng, văn phòng diện tích khu vực 26.159m^2; (5) hàng rào ngăn giữa các xưởng và nhà xưởng. Việc thực hiện các hạng mục này tương tự như Hợp đồng xây dựng số 01/2018/HBĐ2CXD ký ngày 31/01/2018 với BĐ1. Theo đó, việc xây dựng không dựa trên hợp đồng được giao kết với người đại diện hợp pháp của BĐ2. Mặt khác, BĐ2 không phản đối việc xây dựng và đang thực tế sử dụng các công trình này. Do đó, việc tháo dỡ các công trình là không cần thiết và dẫn đến thiệt hại cho các đương sự. Tương tự như nhận định tại mục [1.2.4], BĐ2 có nghĩa vụ thanh toán cho NĐ theo Chứng thư thẩm định giá số 048/2022/BDV-CT ngày 27/7/2022 với số tiền là 3.854.282.833 đồng (thời điểm bàn giao công trình năm 2019) và không phải thanh toán lãi chậm trả trong trường hợp này.

[2] Về án phí, lệ phí Tòa án và chi phí tố tụng khác:

[2.1] Về lệ phí Tòa án và chi phí tố tụng khác:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đương sự phải chịu chi phí định giá, thẩm định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn là BĐ2 và BĐ1 đều có yêu cầu Tòa án thẩm định giá tài sản tranh chấp và các yêu cầu phản tố đều không được Tòa án chấp nhận.

Do đó, BĐ2 phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 80.000.000 đồng theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 059/2022/BDV-HĐ ngày 01/7/2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Bình Dương. BĐ2 đã nộp đầy đủ số tiền này.

BĐ1 phải chịu phi phí thẩm định giá tài sản là 70.000.000 đồng theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 060/2022/BDV-HĐ ngày 01/7/2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Bình Dương. BĐ1 đã nộp đủ số tiền này.

Do Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết vấn đề này nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần phải sửa bản án sơ thẩm liên quan đến việc giải quyết chi phí tố tụng.

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

Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Căn cứ theo Khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 284, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của Công ty NĐ đối với phần lãi phát sinh do chậm thanh toán đối với Hợp đồng số 01.11/2018 ngày 08/11/2018, Hợp đồng số 01.12/2018 ngày 18/12/2018 của Công ty BĐ1 và Công ty BĐ2.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty NĐ.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty BĐ1 và Công ty BĐ2 về việc giải quyết chi phí tố tụng tại Tòa án. Không chấp nhận các phần kháng cáo còn lại của Công ty BĐ1 và Công ty BĐ2.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 35, các Điều 37, 70, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 294, 296, 306, 310, 311, 318 của Luật Thương mại;
- Điều 125 Luật Xây dựng;
- Điều 35, Điều 36 Nghị định 46/2015/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng, Phụ lục về danh mục cấp công trình xây dựng kèm theo Nghị định Nghị định 46/2015/NĐ-CP;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty NĐ.

2. Tuyên các hợp đồng xây dựng sau đây chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 28/9/2022:

2.1. Hợp đồng xây dựng số 01/2018/HBĐ2CXD ký ngày 31/01/2018 giữa Công ty NĐ và Công ty BĐ1.

2.2. Hợp đồng xây dựng số 01.11/2018/HBĐ2CXD ký ngày 08/11/2018 và

số 01.12/2018/HBĐ2CXD ký ngày 28/12/2018 giữa Công ty NĐ và Công ty BĐ2.

3. Về nghĩa vụ thanh toán của bị đơn trong hợp đồng:

3.1. Buộc bị đơn Công ty BĐ1 phải thanh toán cho Công ty NĐ số tiền gốc là 5.265.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán là 1.798.875.000 đồng, tổng cộng: 7.063.875.000 (bảy tỷ không trăm sáu mươi ba triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng (Hợp đồng số 01/2018/HBĐ2CXD).

3.2. Buộc bị đơn Công ty BĐ2 phải thanh toán cho Công ty NĐ số tiền gốc là 5.040.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán là 752.850.000 đồng, tổng cộng: 5.792.850.000 (năm tỷ bảy trăm chín mươi hai triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng (Hợp đồng số 01.11/2018/HBĐ2CXD).

3.3. Buộc bị đơn Công ty BĐ2 phải thanh toán cho Công ty NĐ số tiền gốc là 2.042.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán là 272.266.500 đồng, tổng cộng: 2.314.266.500 (hai tỷ ba trăm mười bốn triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm) đồng (Hợp đồng số 01.12/2018/HBĐ2CXD).

4. Về nghĩa vụ thanh toán của bị đơn ngoài hợp đồng:

4.1. Buộc bị đơn Công ty BĐ1 phải thanh toán cho Công ty NĐ chi phí xây dựng ngoài hợp đồng với số tiền là 6.478.158.851 (sáu tỷ bốn trăm bảy mươi tám triệu một trăm năm mươi tám nghìn tám trăm năm mươi mốt) đồng.

4.2. Buộc bị đơn Công ty BĐ2 phải thanh toán chi phí xây dựng ngoài hợp đồng cho Công ty NĐ số tiền là 3.854.282.833 (ba tỷ tám trăm mươi bốn triệu hai trăm tám mươi hai nghìn tám trăm ba mươi ba) đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty NĐ về việc bị đơn Công ty BĐ2 phải thanh toán tiền lãi 1.025.116.500 đồng do chậm thanh toán (trong hợp đồng) với và tiền lãi 3.241.176.694 đồng chậm thanh toán (xây dựng thêm ngoài hợp đồng), tổng cộng: 4.266.293.194 (bốn tỷ hai trăm sáu mươi sáu triệu hai trăm chín mươi ba nghìn một trăm chính mươi bốn) đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty BĐ1 về việc buộc Công ty NĐ phải thanh toán chi phí sửa chữa là 305.299.600 (ba trăm linh năm triệu hai trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm) đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty BĐ2 về việc buộc Công ty NĐ phải thanh toán chi phí sửa chữa là 1.315.588.000 (một tỷ ba trăm mười lăm triệu năm trăm tám mươi tám nghìn) đồng.

8. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty NĐ về việc chịu chi phí để Công ty BĐ2 thực hiện các giấy tờ pháp lý (Phòng cháy chữa cháy, môi trường, quy hoạch 1/500, biên bản nghiệm thu của Ban quản lý và Giấy chứng nhận sở hữu

công trình); Công ty NĐ phải giao lại cho cho Công ty BĐ2 số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

9. Án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

9.1. Công ty NĐ phải chịu 112.266.293 (một trăm mười hai triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm chín mươi ba) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 269.234.500 đồng theo các Biên lai thu số 0000015 ngày 24/11/2021, số 0000093 ngày 09/3/2022, số 0000094 ngày 09/3/2022, số 0000140 ngày 13/5/2022 và số 0000141 ngày 13/5/2022; Công ty NĐ được trả lại số tiền tạm ứng đã nộp là 156.968.207 (một trăm năm mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm linh bảy) đồng.

9.2. Công ty BĐ1 phải chịu 121.847.333 (một trăm hai mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 40.166.000 đồng theo Biên lai thu số 0000075 ngày 26/01/2022; Công ty BĐ1 còn phải nộp 81.681.333 (tám mươi mốt triệu sáu trăm tám mươi mốt nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng.

9.3. Công ty BĐ2 phải chịu 121.276.987 (một trăm hai mươi mốt triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm tám mươi bảy) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 26.700.000 đồng theo Biên lai thu số 0000076 ngày 26/01/2022; Công ty BĐ2 còn phải nộp 94.576.987 (chín mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm tám mươi bảy) đồng.

10. Về chi phí tố tụng:

Công ty BĐ2 phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 70.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp cho Công ty Cổ phần Thẩm định giá Bình Dương.

Công ty BĐ1 phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 80.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp cho Công ty Cổ phần Thẩm định giá Bình Dương.

11. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

11.1 Công ty NĐ không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, hoàn lại cho Công ty NĐ số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 (hai triệu) đồng đã nộp (do ông Lưu Văn B nộp) theo biên lai thu tiền số 0000271 ngày 12/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

11.2 Công ty BĐ1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, hoàn lại cho Công ty BĐ1 số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 (hai triệu) đồng đã nộp (do ông Vũ Ngọc Tuấn Anh nộp) theo biên lai thu tiền số 0000276 ngày 13/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

11.3 Công ty BĐ2 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, hoàn lại cho Công ty BĐ2 số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 (hai triệu) đồng đã nộp (do ông Vũ Ngọc Tuấn Anh nộp) theo biên lai thu tiền số 0000277 ngày 13/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN		**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Lê Hoàng Tấn	**Trần Thị Thúy Hồng**	**Trần Thị Hòa Hiệp**