TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3-ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2025/DS-ST
Ngày: 21/8/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng xây dựng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Triều Châu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Xuân Tuất và ông Doãn Đức Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Đoàn Bích Thu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3- Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3- Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Kiều Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3- Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2023/TLST-DS ngày 27/4/2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng xây dựng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2025/QĐXXST-DS ngày 27/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 363/2025/QĐST-DS ngày 25/6/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2025/QĐST-DS ngày 30/7/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng Kiến Long.**

Địa chỉ trụ sở: 162/18/22 Nguyễn Duy Cung, phường 12, quận Gò Vấp (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Bình, sinh năm 1984- Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Chí Hải Đăng, sinh năm 1994. Địa chỉ liên lạc: F31 Vành Đai, KCN Bàu Xéo, khu phố 4, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (cũ), tỉnh Đồng Nai (nay là ấp 4, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

- Bị đơn**: Ông Lê Xuân Huy, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Kim Ngân, sinh năm 1990**. Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp Tân Đạt, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom (cũ), tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai).

(Ông Đăng có mặt, các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản công khai chứng cứ, và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:** Ngày 20/4/2022, Ông Lê Xuân Huy và bà Nguyễn Thị Kim Ngân có ký hợp đồng giao thầu xây dựng phần thô và phần nhân công hoàn thiện công trình nhà ở tại tổ 2, ấp Tân Đạt, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai) với công ty TNHH TMDV XD Kiến Long (gọi tắt là Công ty Kiến Long), hợp đồng do ông Lê Xuân Huy đại diện ký tên. Hai bên thỏa thuận giá hợp đồng thi công là 2.750.000.000đ (hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) được thanh toán theo từng đợt, từ đợt 1 đến đợt 11. Đến ngày 16/01/2023, Công ty Kiến Long đã tiến hành bàn giao công trình cho ông Huy, bà Ngân và hai bên đã ký biên bản bàn giao nhà. Các hạng mục đều đúng với tiêu chuẩn và thiết kế. Ông Huy, bà Ngân không khiếu nại, thắc mắc gì. Tính đến thời điểm ngày 16/01/2023, ông Huy, bà Ngân đã thanh toán cho công ty Kiến Long số tiền 1.275.800.000đ (một tỷ, hai trăm bảy mươi lăm triệu, tám trăm ngàn đồng).

Ngày 14/04/2023, Công ty Kiến Long cùng với ông Huy, bà Ngân đã thực hiện quyết toán công nợ, theo biên bản xác nhận công nợ ngày 14/04/2023 thì ông Huy, bà Ngân còn nợ lại công ty Kiến Long số tiền 1.474.200.000đ (một tỷ, bốn trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm ngàn đồng) và cam kết sẽ thanh toán toàn bộ số tiền này cho công ty Kiến Long chậm nhất vào ngày 25/04/2023 và cộng với lãi suất 13%/năm tính từ ngày 22/3/2023, biên bản xác nhận công nợ có hiệu lực kể từ ngày ký. Công ty Kiến Long đã nhiều lần yêu cầu ông Huy và bà Ngân thanh toán cho Công ty Kiến Long số tiền còn nợ lại nhưng ông Huy, bà Ngân không chịu thanh toán. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết:

- Buộc ông Lê Xuân Huy và bà Nguyễn Thị Kim Ngân có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH TM DV XD Kiến Long số tiền gốc còn nợ là 1.474.200.000 đồng (một tỷ bốn trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên bản xác nhận công nợ ngày 14/4/2023 giữa các bên.

- Buộc ông Lê Xuân Huy và bà Nguyễn Thị Kim Ngân phải thanh toán tiền lãi chậm trả cho Công ty TNHH TM DV XD Kiến Long theo mức lãi suất 13%/năm, tương đương 1,083%/tháng tính từ ngày 22/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (21/8/2025) là 461.525.642 đồng (bốn trăm sáu mốt triệu, năm trăm hai mươi lăm ngàn, sáu trăm bốn mươi hai đồng).

- Bị đơn ông Lê Xuân Huy vắng mặt tại phiên tòa, tại phiên họp công khai chứng cứ ông Huy trình bày:

Ông Huy không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của công ty Kiến Long. Vì toàn bộ công trình nhà ở do vợ chồng ông hợp đồng với công ty xây dựng Kiến Long chưa nghiệm thu, chưa có biên bản bàn giao và công trình thực hiện không đúng bản vẽ, xuống cấp. Tòa án cũng đã đi xem xét tại chỗ.

Còn theo biên bản xác nhận công nợ đề ngày 14/4/2023 giữa các bên là do vợ chồng ông Bình nói ông ký giúp vào biên bản xác nhận công nợ mục đích để ông Bình đi khất nợ những nơi mà ông Bình còn thiếu nợ lấy vật liệu xây dựng. Hướng giải quyết giờ phải đập hết làm lại vì móng nền nhà sụp lún, trần nhà nứt và xuống cấp không thể nào khắc phục được và đề nghị Công ty Kiến Long đi đóng tiền phạt vì chưa nghiệm thu, bàn giao công trình mà đã cho người vào ở.

Bà Ngân thống nhất với ý kiến ông Huy và có đơn đề nghị vắng mặt tất cả các buổi làm việc cũng như tại phiên tòa xét xử.

*** Ý kiến của kiểm sát viên:**

+ Ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử về thành phần đúng quy định, đảm bảo sự vô tư, khách quan, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự. Thủ tục phiên tòa dân sự từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được HĐXX thực hiện đầy đủ, đúng quy định của BLTTDS.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện, căn cứ biên bản xác nhận công nợ đề ngày 14/4/2023 giữa các bên. Ông Huy tự nguyện ký vào biên bản xác nhận công nợ nên buộc ông Huy, bà Ngân có nghĩa vụ trả cho công ty Kiến Long 1.474.200.000 đồng (một tỷ bốn trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng) và tiền lãi 13%/năm, tương đương 1,083%/tháng tính từ ngày 22/3/2023 đến ngày 21/8/2025. Buộc bị đơn chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng Kiến Long khởi kiện ông Lê Xuân Huy và bà Nguyễn Thị Kim Ngân về việc "*Tranh chấp hợp đồng xây dựng*", ông Huy, bà Ngân cư trú tại địa chỉ xã Đồi 61, huyện Trảng Bom (nay là xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai). Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền

giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Đồng Nai.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Ngày 20/4/2022, Ông Lê Xuân Huy và bà Nguyễn Thị Kim Ngân có ký hợp đồng giao thầu xây dựng phần thô và phần nhân công hoàn thiện công trình nhà ở tại tổ 2, ấp Tân Đạt, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai) với công ty TNHH TMDV XD Kiến Long (gọi tắt là Công ty Kiến Long), hợp đồng do ông Lê Xuân Huy đại diện ký tên. Hai bên thỏa thuận giá hợp đồng thi công là 2.750.000.000đ (hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) được thanh toán theo từng đợt, từ đợt 1 đến đợt 11. Đến ngày 16/01/2023, Công ty Kiến Long đã tiến hành bàn giao công trình cho ông Huy, bà Ngân và hai bên đã ký biên bản bàn giao nhà. Các hạng mục đều đúng với tiêu chuẩn và thiết kế. Ông Huy, bà Ngân không khiếu nại, thắc mắc gì. Tính đến thời điểm ngày 16/01/2023, ông Huy, bà Ngân đã thanh toán cho công ty Kiến Long số tiền 1.275.800.000đ (một tỷ, hai trăm bảy mươi lăm triệu, tám trăm ngàn đồng).

[2.1] Theo biên bản xác nhận công nợ ngày 14/04/2023 thì ông Lê Xuân Huy, bà Nguyễn Thị Kim Ngân còn nợ lại công ty Kiến Long số tiền 1.474.200.000đ (một tỷ, bốn trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm ngàn đồng) và cam kết sẽ thanh toán toàn bộ số tiền này cho công ty Kiến Long chậm nhất vào ngày 25/04/2023 và cộng với lãi suất 13%/năm tính từ ngày 22/3/2023.

[2.2] Nguyên đơn khởi kiện hoàn toàn có căn cứ chấp nhận. Ông Huy cho rằng ông ký vào biên bản xác nhận công nợ đề ngày 14/4/2023 giữa các bên là do vợ chồng ông Bình nói ông ký giúp vào biên bản xác nhận công nợ mục đích để ông Bình đi khất nợ những nơi mà ông Bình còn thiếu nợ lấy vật liệu xây dựng. Xét thấy ông Huy có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị đe dọa, ép buộc khi khi ký vào giấy xác nhận công nợ. Đây là sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những chứng cứ nêu trên cần buộc ông Lê Xuân Huy và bà Nguyễn Thị Kim Ngân có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ xây dựng Kiến Long số tiền gốc là 1.474.200.000 đồng (một tỷ bốn trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng) và tiền lãi tính từ ngày 22/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (21/8/2025) là 461.525.642 đồng (bốn trăm sáu mốt triệu, năm trăm hai mươi lăm ngàn, sáu trăm bốn mươi hai đồng) theo mức lãi suất 13%/năm, tương đương 1,083%/tháng theo biên bản xác nhận công nợ đề ngày 14/4/2023 .

[3] Theo biên bản xem xét tại chỗ, công trình xây dựng do Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ xây dựng Kiến Long thực hiện có những hạn mục xuống cấp, hư hỏng. Ông Lê Xuân Huy đã có đơn phản tố trong vụ án về

yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng đã rút đơn phản tố. Ông Lê Xuân Huy có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với Công ty Kiến Long nếu có căn cứ những hạn mục hư hỏng, xuống cấp do việc thi công của Công ty Kiến Long gây ra.

[4] Về án phí dân sự: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Lê Xuân Huy và bà Nguyễn Thị Kim Ngân phải chịu 70.071.769đ (bảy mươi triệu, không trăm bảy mươi mốt ngàn, bảy trăm sáu chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 28.352.000đ (hai mươi tám triệu, ba trăm năm mươi hai ngàn đồng) cho Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ xây dựng Kiến Long theo biên lai thu số 0002878 ngày 26/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

[5] Lời phát biểu của Kiểm sát viên phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ 357, 468 của Bộ luật dân sự; Căn cứ các điều 140, 141, 144, 145 và khoản 3 Điều 147 của Luật xây dựng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ xây dựng Kiến Long đối với ông Lê Xuân Huy và bà Nguyễn Thị Kim Ngân về "Tranh chấp hợp đồng xây dựng".

Buộc ông Lê Xuân Huy và bà Nguyễn Thị Kim Ngân có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ xây dựng Kiến Long tổng số tiền 1.935.725.642 đồng (một tỷ, chín trăm ba mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi lăm ngàn, sáu trăm bốn mươi hai đồng). Trong đó tiền gốc là 1.474.200.000 đồng (một tỷ bốn trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng) và tiền lãi tính từ ngày 22/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/8/2025) là 461.525.642 đồng (bốn trăm sáu mốt triệu, năm trăm hai mươi lăm ngàn, sáu trăm bốn mươi hai đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án

xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc ông Lê Xuân Huy và bà Nguyễn Thị Kim Ngân phải nộp 70.071.769đ (bảy mươi triệu, không trăm bảy mươi mốt ngàn, bảy trăm sáu chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả lại số tiền tạm ứng án phí là 28.352.000đ (hai mươi tám triệu, ba trăm năm mươi hai ngàn đồng) cho Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ xây dựng Kiến Long theo biên lai thu số 0002878 ngày 26/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

3. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày. Người có mặt kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 3;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VP.

Nguyễn Triều Châu