

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4- LÂM ĐỒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 05/2025/KDTM-ST

Ngày: 25-09-2025

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 4- LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thuận.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Khắc Quế.

2. Ông Nguyễn Huy Hoàng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Tài - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4- Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4- Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thuỳ Linh - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4- Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2025/TLST-KDTM ngày 22 tháng 01 năm 2025, về tranh chấp hợp đồng xây dựng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2025/QĐXXST-KDTM ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Công ty TNHH Nhà Sang H (tên cũ công ty TNHH Đầu tư Homelux).**

Địa chỉ: Vinhomes Grand Park- Origami, Tòa nhà S10.07 số 88 Phước Thiện, phường Long Bình, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Đình Viêt D**, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số 24C Lương Đình Cửa, tổ 4, xã Phú Hội, tỉnh Gia Lai. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (Giấy ủy quyền ngày 02/4/2025).

Bị đơn: **Công ty Cổ phần Đá L.**

Địa chỉ: Lô DM1, khu công nghiệp Lộc Sơn, phường B'Lao, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Lê Thế T**, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số 168 (lầu 2) đường Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, thành phố H.

Địa chỉ hiện nay: Số 179EF đường Cách Mạng Tháng 8, phường Bàn Cờ, thành phố H

Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. (Giấy ủy quyền ngày 31/12/2024).

(ông Dũng, ông Trọng có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/11/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Viết Dũng trình bày:

Ngày 18/03/2021, Công ty TNHH Đầu Tư H (nay đổi tên thành Công ty TNHH Nhà Sang Homelux- gọi tắt công ty Homelux) đã ký hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01- 2021/HĐXD/HL ĐLĐ với Công ty Cổ phần Đá L (gọi tắt công ty Đá Lam Đồng) về việc thi công xây dựng nhà xưởng số 2 (40x96m). Theo hợp đồng này bên công ty H nhận thi công cho công ty Đá Lam Đồng nhà xưởng số 2 (40x96m) - giai đoạn 2 tại lô DM1, Khu công nghiệp Lộc Sơn, Phường Lộc Sơn, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường B' Lao, tỉnh Lâm Đồng). Với tổng giá trị hợp đồng dự toán sau thuế là 8.952.900.000đ, thanh toán theo 07 đợt tương ứng với từng giai đoạn xây dựng. Hình thức thanh toán: Bên A thanh toán cho Bên B bằng chuyển khoản, cụ thể như sau:

Đợt 1: Tạm ứng số tiền: 900.000.000 đồng, ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng.

Đợt 2: Thanh toán 15% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền: 1.342.935.000 đồng, trong vòng 07 ngày (bảy ngày) sau khi hoàn thành phần móng, cổ móng (chưa tính phần bu lông móng).

Đợt 3: Thanh toán 15% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền: 1.342.935.000 đồng, trong vòng 07 ngày (bảy ngày) sau khi hoàn thành đá 0x4 nền Nhà xưởng.

Đợt 4: Thanh toán 15% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền: 1.342.935.000 đồng, trong vòng 07 ngày (bảy ngày) sau khi gia công hoàn thiện phần kèo thép đạt 80%.

Đợt 5: Thanh toán 15% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền: 1.342.935.000 đồng, trong vòng 07 ngày (bảy ngày) sau khi lắp dựng xong kèo thép.

Đợt 6: Thanh toán 15% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền: 1.342.935.000 đồng, trong vòng 07 ngày (bảy ngày) sau khi hoàn thành bê tông nền Nhà xưởng.

Đợt 7: Thanh toán 100% giá trị còn lại sau khi nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng và Bên B phát chứng thư bảo lãnh bảo hành 5% giá trị quyết toán trong thời gian 12 tháng (mười hai tháng).

Tuy nhiên sau khi hoàn thành khối lượng xây dựng theo từng giai đoạn của hợp đồng (có các biên bản nghiệm thu công việc xây dựng kèm theo) thì công ty Đá Lam Đồng thường thanh toán trễ hạn không đúng hạn theo hợp đồng. Do đó, công ty H đã tạm dừng thực hiện Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01- 2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 bắt đầu từ ngày 20/01/2022 theo văn bản số 01-CVHL/01-2022 ngày 13/01/2022. Phía công ty H đã gửi qua mail của công ty CP Đá Lam Đồng "billy@vietnamstone.com.vn và admin@vietnam-basalt.com". Việc dừng thực hiện Hợp đồng là do Công ty Cổ phần Đá L chậm thanh toán, trong văn bản công ty H đã yêu cầu Công ty Cổ phần Đá L phải thanh toán trước ngày 20/01/2022, nếu không thanh toán công ty H sẽ yêu cầu bên thứ

ba tiến hành thu hồi toàn bộ hệ thống kèo thép đã lắp ghép. Như vậy, do Công ty Cổ phần Đá L chậm thanh toán dẫn đến phải dừng thực hiện hợp đồng chứ không phải do giấy phép xây dựng bị hết hạn như phía Công ty Cổ phần Đá L trình bày. Ngoài ra việc xin giấy phép xây dựng thuộc nghĩa vụ Công ty Cổ phần Đá L theo mục 1 Điều 5 Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng. Khi tạm dừng thực hiện Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng từ ngày 20/01/2022 thì công ty đã thực hiện xong đến đợt 5: Lắp dựng xong kèo thép trừ đợt 3 chưa hoàn thành đá 0x4 nền Nhà Xưởng.

Phía công ty đã yêu cầu Công ty Cổ phần Đá L thanh toán theo bảng quyết toán kèm theo Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 hạng mục nhà xưởng số 2 (40x6m) ngày 19/9/2022. Cụ thể, thanh toán mục I: Phần Xây dựng số tiền 1.185.823.693đ; mục II: Phần Kèo thép số tiền 3.153.078.383đ. Còn mục III: Phần khác thì có thay đổi yêu cầu, nay chỉ yêu cầu số tiền 71.000.000đ, gồm thiệt hại về lưu máy móc thi công, thiết bị do thanh toán chậm của Công ty TNHH Nhà Sang là 7.000.000đ; chi phí vận chuyển máy móc thiết bị nhân công của Công ty TNHH Nhà Sang là 9.000.000đ; chi phí lưu máy móc thi công, thiết bị do thanh toán chậm thanh toán cho công ty TNHH Cơ Khí Đức Anh Phát là 7.000.000đ; chi phí vận chuyển máy móc thiết bị nhân công cho công ty TNHH Cơ Khí Đức Anh Phát là 9.000.000đ và chi phí theo dõi bảo vệ tài sản là từ ngày 01/01/2022 đến ngày 18/9/2022 (ngày làm hồ sơ quyết toán) là 08 tháng 18 ngày x 5.000.000đ/ tháng x 01 người = 39.000.000đ. Tổng cộng là 4.409.902.000đ, thuế VAT 10% là 440.990.200đ. Tổng số tiền sau thuế là 4.850.892.200đ. Công ty Đá Lam Đồng đã thanh toán cho công ty số tiền 4.300.000.000đ. Còn nợ lại tiền thi công hợp đồng sau thuế 550.892.200đ.

Sau đó, Công ty TNHH Nhà Sang nhận được văn bản trả lời của Công ty Cổ phần Đá L ngày 06/12/2022, số 2022-12-6/01 có nội dung “Hiện nay khối lượng thực tế thực hiện mà quý công ty yêu cầu thanh toán là chưa thể xác định do đó chúng tôi đề nghị thuê một đơn vị độc lập để tham gia khảo sát đánh giá khối lượng thực tế thực hiện. Giá trị thực hiện đánh giá trên giá cả của vật tư tại thời điểm thực hiện hợp đồng. Ngay sau khi có định giá của đơn vị tư vấn độc lập hai bên sẽ cùng cân đối và thực hiện quyết toán hợp đồng này. Trước mắt chúng tôi dự kiến ký hợp đồng với Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Nam Lâm Đồng làm đơn vị tư vấn và định giá. Chi phí tư vấn và định giá sẽ do công ty chúng tôi chi trả. Khi có bản xác định giá trị định giá khối lượng thực tế thực hiện chúng tôi sẽ lập bảng cân đối và tiến hành cùng với quý công ty thanh lý hợp đồng này”. Tuy nhiên sau khi nhận được văn bản trên, công ty đã trả lời cho Công ty Cổ phần Đá L bằng văn bản số 01-12/VBTT-HL2022 ngày 22/12/2022 gửi qua mail cho Công ty Cổ phần Đá L là billy@vietnamstone.com.vn và admin@vietnam-basalt.com. Trong văn bản công ty đã đồng ý cho đơn vị thẩm tra độc lập là công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Nam Lâm Đồng thẩm tra khối lượng phần xây dựng nhà xưởng. Tuy nhiên công ty đề nghị do đã chậm trễ thanh toán và kéo dài trong thời gian rất lâu khoảng 02 năm nên yêu cầu đơn vị thẩm tra và các bên liên quan làm việc, kết thúc ra kết quả chậm nhất đến ngày 07/01/2023. Sau ngày 07/01/2023

thì yêu cầu Công ty Cổ phần Đá L thanh toán đầy đủ hồ sơ và chuyển tiền còn lại cho công ty trong vòng 07-10 ngày. Thời gian thanh toán chậm nhất trước ngày 18/01/2023. Mặc dù phía công ty đã thiện chí nhưng sau đó Công ty Cổ phần Đá L không ký hợp đồng với Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Nam Lâm Đồng để thẩm tra khối lượng phần xây dựng nhà xưởng và cũng không lập bảng cân đối và thanh lý hợp đồng với công ty TNHH Nhà Sang Homelux. Sau đó cũng không có văn bản trả lời, cũng không trả lời điện thoại.

Nay Công ty TNHH Nhà Sang Hyêu cầu Công ty Cổ phần Đá L thanh toán số tiền 834.633.000đ, trong đó có tiền thi công hợp đồng sau thuế 550.892.200đ; tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 19/01/2023 đến 19/4/2025 là $550.892.200đ \times 1\% \text{tháng} \times 27 \text{ tháng} = 148.740.894đ$; tiền trả cho nhân viên theo dõi, giám sát bảo vệ tài sản là $27 \text{ tháng} \times 5.000.000đ / \text{tháng} = 135.000.000đ$. Và tiền lãi phát sinh đến khi giải quyết xong vụ án.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Nguyễn Thế Trọng trình bày:

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 18/3/2021, Công ty Cổ phần Đá L và Công ty TNHH Nhà Sang đã giao kết Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ, nội dung chính của hợp đồng là giao Công ty TNHH Nhà Sang xây dựng hạng mục Nhà xưởng số 2 (40x96m)-Giai đoạn 2, giá trị hợp đồng sau thuế là 8.952.900.000đ. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, dịch Covid bùng phát rộng rãi, thực hiện chỉ thị của Nhà nước về giãn cách xã hội đã ảnh hưởng lớn đến tiến độ thi công dự án. Tình hình dịch bệnh phức tạp là tình huống bất khả kháng mà Công ty Cổ phần Đá L không mong muốn xảy ra, hơn nữa lúc bấy giờ giấy phép xây dựng của Công ty Đá Lam Đồng bị hết hạn, khó khăn trong việc xin cấp lại giấy mới khiến dự án thêm kéo dài. Công ty Cổ phần Đá L đã cố gắng hết sức để tiếp tục triển khai dự án nhưng không thể, buộc phải dừng dự án không thời hạn để chống dịch. Đến nay, Công ty TNHH Nhà Sang đã hoàn thiện một phần của dự án với một khối lượng công việc chưa xác định. Ngày 19/9/2022, Công ty TNHH Nhà Sang đã tự xác lập và tự ký Bảng quyết toán Hạng mục nhà xưởng số 2, không có sự trao đổi và xác nhận của Công ty Cổ phần Đá L, nội dung bảng đã liệt kê các chi phí về "I PHẦN XÂY DỰNG" thành tiền 1.185.823.693đ; "II PHẦN KÈO THÉP" thành tiền 3.153.078.383đ; và một mục không có thỏa thuận trong hợp đồng từ trước "III PHẦN KHÁC" thành tiền 364.467.600đ, phần này Công ty Cổ phần Đá L không đồng ý thanh toán cho Công ty TNHH Nhà Sang Homelux, do không có cơ sở để yêu cầu.

Theo quy định để được phép quyết toán hạng phục cần phải hoàn tất quá trình kiểm kê và giám định khối lượng công việc; tuy nhiên, vì mối quan hệ làm ăn lâu dài, Công ty Cổ phần Đá L chỉ đồng ý thanh toán theo bảng quyết toán kèm theo Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 hạng mục nhà xưởng số 2 (40x6m) ngày 19/9/2022 đối với hai phần là "I PHẦN XÂY DỰNG" thành tiền 1.185.823.693đ; "II PHẦN KÈO THÉP" thành tiền 3.153.078.383đ, tổng cộng là 4.338.802.076đ. Công ty Cổ phần Đá L

đã thiện chí thanh toán cho Công ty TNHH Nhà Sang H9 đợt, với tổng số tiền 4.300.000.000đ. Còn nợ lại số tiền thi công hợp đồng sau thuế là 472.792.284đ.

Nay Công ty TNHH Nhà Sang Hyêu cầu Công ty Cổ phần Đá L thanh toán số tiền 834.633.000đ, trong đó có tiền thi công hợp đồng sau thuế 550.892.200đ; tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 19/01/2023 đến 19/4/2025 là $550.892.200đ \times 1\% \text{tháng} \times 27 \text{ tháng} = 148.740.894đ$; tiền trả cho nhân viên theo dõi, giám sát bảo vệ tài sản là $27 \text{ tháng} \times 5.000.000đ / \text{tháng} = 135.000.000đ$ và tiền lãi phát sinh đến khi giải quyết xong vụ án là không có cơ sở. Bởi, căn cứ theo Bảng cân đối thanh toán thì nay Công ty Cổ phần Đá L chỉ đồng ý thanh toán cho Công ty TNHH Nhà Sang H số tiền thi công hợp đồng còn nợ lại sau thuế là 472.792.284đ (Bốn trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn hai trăm tám mươi bốn đồng). Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

Ngày 29/8/2025 Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thống nhất được về giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng tách phần tiền thi công hợp đồng sau thuế là 472.792.284đ; phần khác theo bảng quyết toán là 71.000.000đ; tiền lãi chậm thanh toán là $472.792.284đ \times 1\% / \text{tháng} \times 33 \text{ tháng}$ (từ ngày 19/01/2023 đến ngày 25/9/2025) = 156.000.000đ (làm tròn); tiền trả cho nhân viên theo dõi, giám sát bảo vệ tài sản là 135.000.000đ.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Phía bị đơn chỉ đồng ý thanh toán khoản tiền thi công sau thuế là 472.792.284đ. Không đồng ý các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4- Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự qui định.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại; căn cứ Điều 138, Điều 139, Điều 144, Điều 145, Điều 147 Luật Xây dựng năm 2014, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần Đá L thanh toán cho nguyên đơn tiền thi công sau thuế 472.792.284đ; tiền lãi chậm thanh toán 57.850.864đ. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền cho nhân viên theo dõi, giám sát bảo vệ tài sản là 135.000.000đ; trả Phần khác theo bảng quyết toán kèm theo Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 hạng mục nhà xưởng số 2 (40x6m) ngày 19/9/2022 số tiền 71.000.000đ; một phần tiền lãi chậm trả là 98.149.136đ. Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định pháp luật. Buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp:

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thi công xây dựng, tiền lãi chậm thanh toán, tiền cho nhân viên theo dõi, giám sát bảo vệ tài sản của Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 hạng mục nhà xưởng số 2 (40x6m) và tiền lãi phát sinh đến khi giải quyết xong vụ án nên quan hệ pháp luật được xác định là Tranh chấp hợp đồng xây dựng.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có trụ sở tại Lô DM1, khu công nghiệp Lộc Sơn, phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng (trước đây là phường Lộc Sơn, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng) nên căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4- Lâm Đồng.

[1.2]. Về pháp luật áp dụng: Công ty TNHH Nhà Sang H và Công ty Cổ phần Đá L ký kết Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 hạng mục nhà xưởng số 2 (40x6m). Do đó áp dụng Luật xây dựng năm 2014, Luật Thương mại năm 2005 (được sửa đổi bổ sung năm 2017, năm 2019) để giải quyết.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 hạng mục nhà xưởng số 2 (40x6m) ký kết giữa Công ty TNHH Nhà Sang H và Công ty Cổ phần Đá L.

- Xét về thẩm quyền ký kết và tính có hiệu lực của hợp đồng:

Công ty TNHH Nhà Sang H (tên cũ là công ty TNHH Đầu tư Homelux) được Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, mã số doanh nghiệp 0314849725, lần đầu vào ngày 19/01/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 05/6/2024. Địa chỉ trụ sở chính: Số 76/10G Lê Văn Chí, phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Sanh Kiên.

Theo văn bản số 135/CV-ĐKKD ngày 25/6/2025 của Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng cung cấp Công ty Cổ phần Đá L, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 5800966560, đăng ký lần đầu ngày 11/01/2011, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 01/4/2013. Địa chỉ trụ sở chính: Lô DM1 KCN Lộc Sơn, phường Lộc Sơn, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo pháp luật là ông Phan Huy Vũ.

Như vậy hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 hạng mục nhà xưởng số 2 (40x6m) ký kết giữa Công ty TNHH Nhà Sang H và Công ty Cổ phần Đá L do ông Phan Huy Vũ và ông Nguyễn Sanh Kiên là đại diện theo pháp luật của hai công ty ký kết với nhau là đảm bảo đúng người có thẩm quyền ký kết, hợp pháp và phát sinh hiệu lực.

- Về nội dung hợp đồng và quá trình thực hiện:

Công ty TNHH Nhà Sang Hvà Công ty Cổ phần Đá L ký hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 hạng mục nhà xưởng số 2 (40x6m) giá dự toán ban đầu 8.139.000.000đ, giá trị thực tế sau thuế 8.952.900.000đ, thanh toán theo 07 đợt tương ứng với từng giai đoạn xây dựng. Hình thức thanh toán: Bên A thanh toán cho Bên B bằng chuyển khoản, cụ thể như sau:

Đợt 1: Tạm ứng số tiền: 900.000.000 đồng, ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng.

Đợt 2: Thanh toán 15% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền: 1.342.935.000 đồng, trong vòng 07 ngày (bảy ngày) sau khi hoàn thành phần móng, cổ móng (chưa tính phần bu lông móng).

Đợt 3: Thanh toán 15% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền: 1.342.935.000đồng, trong vòng 07 ngày (bảy ngày) sau khi hoàn thành đá 0x4 nền Nhà xưởng.

Đợt 4: Thanh toán 15% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền: 1.342.935.000 đồng, trong vòng 07 ngày (bảy ngày) sau khi gia công hoàn thiện phần kèo thép đạt 80%.

Đợt 5: Thanh toán 15% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền: 1.342.935.000 đồng, trong vòng 07 ngày (bảy ngày) sau khi lắp dựng xong kèo thép.

Đợt 6: Thanh toán 15% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền: 1.342.935.000 đồng, trong vòng 07 ngày (bảy ngày) sau khi hoàn thành bê tông nền Nhà xưởng.

Đợt 7: Thanh toán 100% giá trị còn lại sau khi nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng và Bên B phát chứng thư bảo lãnh bảo hành 5% giá trị quyết toán trong thời gian 12 tháng (mười hai tháng).

Sau khi hai bên ký kết hợp đồng, Công ty TNHH Nhà Sang H đã thực hiện thi công nhà xưởng theo tiến độ các bên thỏa thuận, khối lượng công việc hoàn thành từng giai đoạn được hai bên xác nhận bằng 22 biên bản nghiệm thu công việc xây dựng, kết luận: Đạt yêu cầu.

Công ty Cổ phần Đá L đã thanh toán cho Công ty TNHH Nhà Sang H09 đợt với tổng số tiền 4.300.000.000đ, cụ thể:

- + Thanh toán đợt 1 ngày 19/3/2021 số tiền 900.000.000đ.
- + Thanh toán đợt 2 ngày 31/3/2021 số tiền 600.000.000đ.
- + Thanh toán đợt 3 ngày 18/5/2021 số tiền 600.000.000đ.
- + Thanh toán đợt 4 ngày 24/6/2021 số tiền 600.000.000đ.
- + Thanh toán đợt 5 ngày 16/7/2021 số tiền 400.000.000đ.
- + Thanh toán đợt 6 ngày 9/8/2021 số tiền 400.000.000đ.
- + Thanh toán đợt 7 ngày 27/8/2021 số tiền 390.000.000đ.
- + Thanh toán đợt 8 ngày 26/01/2022 số tiền 210.000.000đ.
- + Thanh toán đợt 9 ngày 27/01/2022 số tiền 200.000.000đ.

Như vậy, đối chiếu theo thỏa thuận thanh toán tại khoản 2 Điều 2 Hợp đồng hai bên ký kết thì Công ty Cổ phần Đá L đã thanh toán trễ hạn không đúng hạn theo hợp đồng.

Công ty TNHH Nhà Sang H đã gửi nhiều văn bản yêu cầu thanh toán đúng tiến độ của hợp đồng, biên bản làm việc với với đại diện Công ty Cổ phần Đá L. Ngày 20/01/2022 Công ty TNHH Nhà Sang H dùng thi công hợp đồng theo văn bản số 01-CVHL/01-2022 ngày 13/01/2022 gửi Công ty Cổ phần Đá L.

[2.2]. Về yêu cầu tiền thi công hợp đồng sau thuế là 472.792.284đ thì thấy rằng:

Phía Công ty TNHH Nhà Sang H đã yêu cầu Công ty Cổ phần Đá L thanh toán theo bảng quyết toán kèm theo Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 hạng mục nhà xưởng số 2 (40x6m) ngày 19/9/2022. Cụ thể, thanh toán mục I: Phần Xây dựng số tiền 1.185.823.693đ; mục II: Phần Kèo thép số tiền 3.153.078.383đ. Còn mục III: Phần khác chỉ yêu cầu số tiền 71.000.000đ. Tổng cộng là 4.409.902.000đ, thuế VAT 10% là 440.990.200đ. Tổng số tiền sau thuế là 4.850.892.200đ. Công ty Cổ phần Đá L đã thanh toán cho Công ty TNHH Nhà Sang H số tiền 4.300.000.000đ. Còn nợ lại tiền thi công hợp đồng sau thuế 550.892.200đ. Ngày 21/9/2022 Công ty TNHH Nhà Sang H đã bàn giao hồ sơ quyết toán cho Công ty Cổ phần Đá L. Ngày 06/12/2022 Công ty Cổ phần Đá L có văn bản số 2022-12-06/01 ngày 06/12/2022 gửi Công ty TNHH Nhà Sang H yêu cầu thuê công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Nam Lâm Đồng làm đơn vị tư vấn và định giá. Sau khi có bản xác định giá trị khối lượng thực tế thực hiện sẽ lập bảng cân đối và tiến thành thanh lý hợp đồng. Ngày 22/12/2022 Công ty TNHH Nhà Sang H có văn bản số 01-12/VBTT-HL2022 gửi Công ty Cổ phần Đá L phúc đáp văn bản số 2022-12-06/01 ngày 06/12/2022 với nội dung đồng ý với yêu cầu thuê công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Nam Lâm Đồng làm đơn vị tư vấn và định giá nhưng do thời gian thanh toán bị kéo dài nên yêu cầu việc thẩm định khối lượng công việc thực hiện chậm nhất đến ngày 07/01/2023, hạn chậm thanh toán trước ngày 18/01/2023. Tuy nhiên, vì khó khăn tài chính nên Công ty Cổ phần Đá L không ký hợp đồng với Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Nam Lâm Đồng làm đơn vị tư vấn và định giá. Do đó, phía Công ty Cổ phần Đá L không yêu cầu kiểm kê và giám định chất lượng và khối lượng công trình thi công và đồng ý thanh toán theo bảng quyết toán kèm theo Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 hạng mục nhà xưởng số 2 (40x6m) ngày 19/9/2022 đối với hai phần là "I PHẦN XÂY DỰNG" thành tiền 1.185.823.693đ; "II PHẦN KÈO THÉP" thành tiền 3.153.078.383đ, tổng cộng là 4.338.802.076đ. Công ty Cổ phần Đá L đã thanh toán cho Công ty TNHH Nhà Sang H 9 đợt, với tổng số tiền 4.300.000.000đ. Còn nợ lại số tiền thi công hợp đồng sau thuế là 472.792.284đ. Và chỉ đồng ý thanh toán cho Công ty TNHH Nhà Sang H số tiền thi công xây dựng sau thuế là 472.792.284đ.

Như vậy, giữa Công ty TNHH Nhà Sang H và Công ty Cổ phần Đá L đã thống nhất không yêu cầu đơn vị độc lập thẩm định chất lượng và khối lượng công trình đã thi công. Bị đơn đồng ý thanh toán đối với hai phần là "I PHẦN XÂY DỰNG" thành tiền 1.185.823.693đ; "II PHẦN KÈO THÉP" thành tiền 3.153.078.383đ, tổng cộng là 4.338.802.076đ của bảng quyết toán. Đây là phần

các bên đương sự thống nhất, thừa nhận nên căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Công ty Cổ phần Đá L đã thanh toán cho nguyên đơn 09 đợt, tổng số tiền 4.300.000.000đ, còn nợ lại tiền thi công xây dựng sau thuế là 472.792.284đ. Do đó, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền thi công xây dựng sau thuế là 472.792.284đ cho nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3]. Về yêu cầu phân khác theo bảng quyết toán kèm theo Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 hạng mục nhà xưởng số 2 (40x6m) ngày 19/9/2022 số tiền 71.000.000đ thì thấy rằng: Nguyên đơn yêu cầu số tiền 71.000.000đ, gồm thiệt hại về lưu máy móc thi công, thiết bị do thanh toán chậm của Công ty TNHH Nhà Sang H là 7.000.000đ; chi phí vận chuyển máy móc thiết bị nhân công của Công ty TNHH Nhà Sang H là 9.000.000đ; chi phí lưu máy móc thi công, thiết bị do thanh toán chậm thanh toán cho công ty TNHH Cơ Khí Đức Anh Phát là 7.000.000đ; chi phí vận chuyển máy móc thiết bị nhân công cho công ty TNHH Cơ Khí Đức Anh Phát là 9.000.000đ và chi phí theo dõi bảo vệ tài sản là từ ngày 01/01/2022 đến ngày 18/9/2022 (ngày làm hồ sơ quyết toán) là 08 tháng 18 ngày x 5.000.000đ/ tháng x 01 người = 39.000.000đ. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là 03 biên bản hiện trường ngày 27/8/2021 (bản phô tô có đóng dấu treo của công ty TNHH Nhà Sang Homelux) được ký giữa đại diện Công ty TNHH Nhà Sang H là ông Nguyễn Sanh Kiên, ông Nguyễn Quốc Tuấn với đại diện thầu phụ/đội khoán/nhân công: Công ty TNHH Cơ khí Đức Anh Phát (kèo thép) là ông Vũ Văn Soạn; với ông Trần Văn Phước, chức vụ Đội trưởng xây dựng. Ngoài các chứng cứ trên nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác liên quan đến hóa đơn chứng từ chuyển tiền, hợp đồng lao động, bảng lương với nhân viên theo dõi bảo vệ tài sản. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả chi phí phân khác số tiền 71.000.000đ cho nguyên đơn là không có căn cứ để xem xét.

[2.4]. Về yêu cầu lãi suất do chậm thanh toán.

Theo quy định của Luật xây dựng năm 2014 không quy định về lãi suất do chậm thanh toán. Do đó căn cứ nguyên tắc áp dụng pháp luật tại Điều 4 Luật Thương mại năm 2005 do Luật đặc thù không quy định thì áp dụng Luật Thương mại để giải quyết. Áp dụng Điều 306 Luật Thương mại 2005 “*trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp lý khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*”.

Theo Điều 8 của Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 hạng mục nhà xưởng số 2 (40x6m) thì “*Nếu bên A chậm thanh toán cho bên B theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng, bên A phải trả cho bên B khoản tiền lãi chậm trả theo lãi suất tiền gửi do Ngân hàng thương mại mà bên B có tài khoản công bố kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến khi bên A đã thực hiện thanh toán cho bên B*”. Như vậy, đây là trường hợp các bên có thỏa thuận trong hợp đồng về tiền lãi chậm thanh toán, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đều chuyển khoản tiền thanh toán hợp đồng

cho nguyên đơn vào tài khoản ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank).

Phía bị đơn cho rằng không đồng ý trả tiền lãi do chưa xác định được khối lượng, hai bên chưa chốt công nợ, chưa thanh lý hợp đồng thì thấy rằng theo thỏa thuận khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng để được thanh toán, nguyên đơn phải cung cấp cho bị đơn hồ sơ quyết toán. Nguyên đơn đã giao hồ sơ quyết toán cho bị đơn vào ngày 21/9/2022 và bị đơn có văn bản số 2022-12-06/01 ngày 06/12/2022 gửi Công ty TNHH Nhà Sang Hyêu cầu thuê công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Nam Lâm Đồng làm đơn vị tư vấn và định giá. Sau khi có bản xác định giá trị khối lượng thực tế thực hiện sẽ lập bảng cân đối và tiến hành thanh lý hợp đồng. Ngày 22/12/2022 Công ty TNHH Nhà Sang Hcó văn bản số 01-12/VBTT-HL2022 gửi Công ty Cổ phần Đá L phúc đáp văn bản số 2022-12-06/01 ngày 06/12/2022 với nội dung đồng ý với yêu cầu thuê công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Nam Lâm Đồng làm đơn vị tư vấn và định giá nhưng do thời gian thanh toán bị kéo dài nên yêu cầu việc thẩm định khối lượng công việc thực hiện chậm nhất đến ngày 07/01/2023, hạn chậm thanh toán trước ngày 18/01/2023. Tuy nhiên, sau đó phía bị đơn đã không thực hiện thuê đơn vị thẩm định công trình, cũng không có thiện chí làm việc với nguyên đơn để thanh lý hợp đồng dù nguyên đơn đã có nhiều văn bản nhắc nhở thanh toán tiền chậm trả. Ngoài ra, trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã thanh toán không đúng hạn theo thỏa thuận của Hợp đồng, việc dừng hợp đồng do lỗi bị đơn không xin gia hạn được giấy phép xây dựng dẫn đến bị rút giấy phép xây dựng nên cũng đồng ý dừng thi công xây dựng. Như vậy, việc bị đơn không đồng ý trả tiền lãi chậm thanh toán chỉ là lời phản đối nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

Tại biên bản xác minh ngày 23/9/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam- chi nhánh Bảo Lộc, mức lãi suất tiền gửi công bố đối với kỳ hạn 12 tháng là 4,6%/ năm (tương ứng 0,38%/tháng).

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 19/01/2023 đến 25/9/2025 là $472.792.284đ \times 1\%/tháng \times 33 \text{ tháng (làm tròn)} = 156.000.000đ$ (làm tròn) thì thấy rằng: Mức lãi suất 1%/tháng mà nguyên đơn yêu cầu là cao hơn thỏa thuận lãi suất chậm trả theo hợp đồng nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi suất chậm thanh toán từ ngày 19/01/2023 đến ngày 25/9/2025 là $472.792.284đ \times 32 \text{ tháng } 06 \text{ ngày} \times 0,38\%/tháng = 57.850.864đ$; còn phần tiền lãi chậm thanh toán nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện là 98.149.136đ.

[2.5]. Về yêu cầu tiền trả cho nhân viên theo dõi, giám sát bảo vệ tài sản từ ngày 19/01/2023 đến ngày 19/4/2025 là $27 \text{ tháng} \times 5.000.000đ/ \text{ tháng} = 135.000.000đ$ thì thấy rằng, hiện nay Công ty TNHH Nhà Sang H chỉ cung cấp được chứng cứ là 03 phiếu chi ngày 01/01/2024, ngày 01/4/2024 và ngày 01/01/2023 (bản phô tô) cho đại diện thầu phụ Công ty TNHH Cơ Khí Đức Anh Phát, họ tên người nhận tiền Vũ Văn Soạn, chức vụ Phó Giám đốc. Tuy nhiên, tại phiên tòa phía đại diện của nguyên đơn trình bày nhân viên này trước đây đã ký hợp đồng với công ty H nhưng khi phát sinh việc phải quản lý công trình xây dựng tại khu công nghiệp Lộc Sơn thì công ty H đã điều động nhân viên này lên

khu công nghiệp để bảo vệ tài sản công ty nên không ký hợp đồng lao động nhưng theo 03 phiếu chi nguyên đơn cung cấp thì công ty đã thanh toán tiền cho Công ty TNHH Cơ Khí Đức Anh Phát, họ tên người nhận tiền Vũ Văn Soạn chứ không phải cho nhân viên công ty. Như phía đại diện của nguyên đơn trình bày. Như vậy, ngoài các phiếu chi này thì nguyên đơn không cung cấp được các chứng cứ nào khác nên không có cơ sở để xem xét.

Từ những nhận định như trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tiền thi công xây dựng sau thuế là 472.792.284đ, tiền lãi chậm thanh toán là 57.850.864đ. Tổng cộng là 530.643.148đ (năm trăm ba mươi triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn một trăm bốn mươi tám đồng).

[3]. Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[4]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định pháp luật là 25.225.730đ (hai mươi lăm triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi đồng).

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 280 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 4, Điều 306 Luật Thương mại năm 2005, sửa đổi bổ sung năm 2017, năm 2019;

- Căn cứ Điều 138, Điều 139, Điều 144, Điều 145, Điều 147 Luật Xây dựng năm 2014;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Nhà Sang Về tranh chấp hợp đồng xây dựng với bị đơn Công ty Cổ phần Đá L. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đá L phải có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH Nhà Sang số tiền 530.643.148đ (năm trăm ba mươi triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn một trăm bốn mươi tám đồng), trong đó có tiền thi công xây dựng sau thuế là 472.792.284đ, tiền lãi chậm thanh toán là 57.850.864đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền cho nhân viên theo dõi, giám sát bảo vệ tài sản là 135.000.000đ; trả

Phần khác theo bảng quyết toán kèm theo Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng số 01-2021/HĐXD/HL-ĐLĐ ngày 18/3/2021 hạng mục nhà xưởng số 2 (40x6m) ngày 19/9/2022 số tiền 71.000.000đ; một phần tiền lãi chậm trả là 98.149.136đ.

3. Về án phí

- Nguyên đơn Công ty TNHH Nhà Sang Hphải chịu 15.207.460đ (mười lăm triệu hai trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm sáu mươi đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ vào số tiền 21.465.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009306 ngày 22/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4- Lâm Đồng). Công ty TNHH Nhà Sang H được hoàn lại số tiền 6.257.540đ (sáu triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm bốn mươi đồng).

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đá L phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 25.225.730đ (hai mươi lăm triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi đồng).

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết.

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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đoàn Thị Thuận

Nơi nhận:

- + Các đương sự;
- + VKSND Khu vực 4- Lâm Đồng;

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

- + Phòng THADS khu vực 4- Lâm Đồng;
- + TAND tỉnh Lâm Đồng;
- + Lưu hồ sơ vụ án;

Đoàn Thị Thuận