

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 39/2025/KDTM-PT

Ngày: 27/02/2025

V/v: Yêu cầu thanh toán tiền lãi
trong hợp đồng thi công xây dựng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- **Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: **Ông Bùi Đức Bằng**

Các Thẩm phán: **Ông Tống Quốc Thanh**

Ông Trần Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: **Ông Nguyễn Trung Kiên** - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Minh Hoàng- Kiểm sát viên.

Ngày 27/02/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử
phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 255/2024/TLPT-
KDTM ngày 15/11/2024 về việc “Yêu cầu thanh toán tiền lãi trong hợp đồng thi
công xây dựng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 61/2024/KDTM-ST ngày
12/8/2024 của Tòa án nhân dân quận NTL, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.
Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2025/QĐXX-PT ngày 08/01/2025 và
Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2025/QĐ-HPT ngày 23/01/2025 giữa các đương
sự:

1. Nguyên đơn: Công ty CP dịch vụ & kỹ thuật cơ điện lạnh R

Trụ sở: Số 364 Cộng Hòa, phường 13, quận TB, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Công P - Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn D, ông Lê Tấn Anh K (Theo giấy
ủy quyền số 20/UQ2022 ngày 04/5/2022) – Có mặt

**2. Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes (trước
là: Công ty cổ phần Sunshine Homes)**

Trụ sở: Tầng 10, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ
Đình 2, quận NTL, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật:

1. Ông Đỗ Anh Tuấn- Chủ tịch HĐQT.
2. Ông Phạm Văn Hữu – Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Kiên, ông Phạm Đình Lập, bà Thiều Thị Hường (Theo giấy ủy quyền số 05/2024/GUQ-SSG ngày 20/5/2024) (Bà Hường có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty CP dịch vụ & kỹ thuật cơ điện lạnh R và Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes (trước là: Công ty cổ phần Sunshine Homes) có ký kết với nhau 02 hợp đồng kinh tế sau:

Hợp đồng thứ nhất: Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0108/2018/HĐTC/IDG-REE ngày 01/8/2018 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng 0108)

- Nội dung: Thực hiện việc cung cấp và lắp đặt hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, điều hòa không khí và thông gió (Gói thầu M&E) cho dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại số 16 đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận NTL, Hà Nội (Dự án Sunshine center)

- Giá trị Hợp đồng: tại thời điểm ký kết là 133.570.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng 0108, do yêu cầu về điều chỉnh, tăng giảm số lượng thiết bị, vật tư và khối lượng công việc cho Dự án Sunshine center nên hai bên đã thống nhất ký các Phụ lục hợp đồng để điều chỉnh giá của Hợp đồng 0108. Theo đó, tổng giá trị của Hợp đồng 0108 sau khi điều chỉnh theo các phụ lục là 171.629.179.199 đồng.

- Quá trình thực hiện hợp đồng:

Sau khi Hợp đồng 0108 được ký kết, Công ty R đã thực hiện việc cung cấp, thi công lắp đặt các thiết bị, vật tư của gói thầu M&E vào dự án Sunshine center. Đến ngày 28/4/2020, giữa Công ty R với Công ty bất động sản S-Homes đã tiến hành kiểm tra và ký Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình của gói thầu M&E để bàn giao đưa vào sử dụng. Từ khi được nghiệm thu cho đến nay, Công ty bất động sản S-Homes đã đưa toàn bộ các hạng mục công trình của gói thầu M&E do Công ty R thực hiện tại dự án Sunshine center vào khai thác, sử dụng trên thực tế.

Sau khi toàn bộ hạng mục công trình của gói thầu M&E được Công ty

Rhoàn thành và các bên ký nghiệm thu để đưa vào khai thác, sử dụng, Công ty R đã trình hồ sơ quyết toán A-B của Hợp đồng 0108 đến Công ty bất động sản S-Homes. Sau khi xem xét, đánh giá hồ sơ quyết toán A-B do Công ty R đệ trình, Công ty bất động sản S-Homes đã ký phê duyệt hồ sơ quyết toán A-B đề ngày 06/11/2020. Giá trị quyết toán là: **90.898.239.738 đồng**.

- Thanh toán: Công ty bất động sản S-Homes không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền nợ trên theo thời hạn được quy định tại khoản 7.4 và 7.5 Điều 7 của Hợp đồng số 1008. Đến ngày 05/7/2022, Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đầy đủ số tiền nợ gốc theo giá trị quyết toán trên.

Do Công ty bất động sản S-Homes chậm thanh toán tiền nợ gốc nên căn cứ theo khoản 14.3 Điều 14 của Hợp đồng 0108; Điều 306 Luật thương mại 2005 và Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, Công ty bất động sản S-Homes phải có trách nhiệm thanh toán tiền lãi theo lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm thanh toán.

Theo đó, tổng số tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 05/7/2022 của Hợp đồng 0108 là **10.042.457.000 đồng**, bao gồm:

+Tiền lãi chậm thanh toán của các giá trị thanh toán theo định kỳ (IPC 08, 09, 10, 11, 12, 13) là: 7.214.458.000 đồng. Trong đó:

+Tiền lãi của giá trị thanh toán định kỳ IPC08 là: 604.838.000 đồng;

+Tiền lãi của giá trị thanh toán định kỳ IPC09 là: 821.920.000 đồng;

+Tiền lãi của giá trị thanh toán định kỳ IPC10 là: 1.903.034.000 đồng;

+Tiền lãi của giá trị thanh toán định kỳ IPC11 là: 1.791.776.000 đồng;

+Tiền lãi của giá trị thanh toán định kỳ IPC12 là: 921.832.000 đồng;

+Tiền lãi của giá trị thanh toán định kỳ IPC13 là: 1.171.058.000 đồng,;

+ Tiền lãi chậm thanh toán của giá trị thanh toán đến 95% giá trị quyết toán là: 2.827.999.000 đồng.

Hợp đồng thứ hai: *Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 95/2020/HĐ/SSH-REE ngày 04/5/2020 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 95)*

- Nội dung hợp đồng: Thực hiện việc thi công hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điều hòa không khí và thông gió tầng 6 đến tầng 8 (gói thầu M&E95) cho dự án Sunshine center.

- Giá trị hợp đồng: Tại thời điểm ký kết là 3.611.703.396 đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng 95, do yêu cầu về điều chỉnh, tăng khối lượng công việc của Gói thầu M&E95 cho dự án Sunshine center, hai bên đã thống nhất ký Phụ lục để điều chỉnh tăng/giảm giá của Hợp đồng 95. Theo đó, tổng giá trị của

Hợp đồng 95 sau khi điều chỉnh theo các phụ lục là 7.175.401.677 đồng.

- Quá trình thực hiện hợp đồng:

Công ty R đã hoàn thành việc thi công lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điều hòa không khí và thông gió tầng 6 đến 8 theo quy định của Hợp đồng 95 vào dự án Sunshine center.

Đến ngày 28/4/2021 giữa Công ty R và Công ty bất động sản S-Homes đã tiến hành kiểm tra và tiến hành nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình của gói thầu M&E95 để bàn giao đưa vào sử dụng. Từ khi nghiệm thu cho đến nay, Công ty bất động sản S-Homes đã đưa toàn bộ các hạng mục công trình của gói thầu M&E95 vào khai thác, sử dụng trên thực tế.

Ngày 24/11/2021, Công ty R đã đệ trình hồ sơ quyết toán A-B và được Công ty bất động sản S-Homes phê duyệt với giá trị là **6.592.887.000 đồng**.

- Thanh toán: Công ty bất động sản S-Homes không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền nợ trên theo thời hạn được quy định tại Điều 6 của Hợp đồng số 95. Đến ngày 05/7/2022, Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đầy đủ số tiền nợ gốc theo giá trị quyết toán trên.

Do Công ty bất động sản S-Homes chậm thanh toán tiền nợ gốc nên căn cứ theo khoản 13.3 Điều 13 của Hợp đồng 95; Điều 306 Luật thương mại 2005 và Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, Công ty bất động sản S-Homes phải có trách nhiệm thanh toán tiền lãi theo lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm thanh toán.

Theo đó, tổng số tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 05/7/2022 của Hợp đồng 95 là **466.823.000 đồng**, bao gồm:

- Tiền lãi chậm thanh toán của giá trị thanh toán theo định kỳ (IPC 01) là: 400.686.000 đồng.

- Tiền lãi chậm thanh toán của giá trị thanh toán đến 95% giá trị quyết toán là : 66.137.000 đồng.

Do đó, Công ty R khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty bất động sản S-Homes phải thanh toán một lần toàn bộ số tiền lãi mà Công ty bất động sản S-Homes còn nợ theo Hợp đồng 0108 và Hợp đồng 95 cho Công ty R, với số tiền lãi tính đến ngày 05/7/2022 là **10.509.280.000 đồng**, trong đó:

- Tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng 0108 tính đến ngày 05/7/2022 là: 10.042.457.000 đồng;

- Tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng 95 tính đến ngày 05/7/2022 là: 466.823.000 đồng.

2. Đại diện theo uỷ quyền của Công ty bất động sản S-Homes trình bày:

Thứ nhất, Công ty bất động sản S-Homes đã thanh toán đầy đủ nợ gốc cho Công ty R và không vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận:

Tháng 5/2022, Công ty R đã nộp Đơn khởi kiện Công ty bất động sản S-Homes đến Tòa án để yêu cầu thanh toán nợ gốc và tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng số 0108 và Hợp đồng số 95. Tòa án nhân dân quận NTL đã thụ lý vụ án theo Thông báo thụ lý số 19/2022/TLST-KDTM ngày 05/5/2022 về “*Tranh chấp Hợp đồng xây dựng*”. Đến ngày 05/7/2022, Công ty bất động sản S-Homes đã thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc của 02 Hợp đồng trên cho Công ty R và ngày 22/7/2022, Công ty R đã làm Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện liên quan đến nợ gốc và lãi của 02 Hợp đồng. Tòa án nhân dân quận NTL ban hành Quyết định số 28/2022/QĐST-KDTM ngày 29/7/2022 về việc đình chỉ giải quyết vụ án.

Theo Điều 116 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự.*”.

Giao dịch dân sự được thực hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể (Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015).

Tại thời điểm Công ty bất động sản S-Homes thanh toán đầy đủ tiền nợ gốc của 02 Hợp đồng vào tháng 7/2022, Công ty R không có ý kiến gì về tiền lãi chậm thanh toán, không yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes tiếp tục trả lãi hoặc yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes xác nhận còn nợ lãi. Ngày 22/7/2022, Công ty R nộp Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đến Tòa án về nợ gốc và lãi chậm thanh toán của 02 Hợp đồng. Tiếp đó, trong suốt khoảng thời gian từ ngày 22/7/2022 – Tháng 12/2022, Công ty R không có bất cứ yêu cầu nào liên quan đến thanh toán tiền lãi chậm thanh toán đối với Công ty bất động sản S-Homes và hai bên không có văn bản nào xác nhận về việc nợ lãi. Điều này đã thể hiện việc Công ty R chấp nhận gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc cho Công ty bất động sản S-Homes và xác định Công ty bất động sản S-Homes không vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không yêu cầu tính lãi chậm thanh toán. Giữa Công ty bất động sản S-Homes và Công ty R đã xác lập thỏa thuận mới về thời hạn trả nợ gốc của 02 Hợp đồng vào tháng 7/2022.

Ngoài ra, đối với Hợp đồng 0108, các đợt IPC 8, IPC 9, IPC 10, IPC 11 Công ty R không tính lãi chậm thanh toán theo Văn bản số 62/REEM&20 ngày 08/02/2020. Tại Văn bản này của Công ty R có nội dung:

“Đề nghị Quý Công ty giải quyết thanh toán dứt điểm cho chúng tôi các đợt IPC còn nợ chưa thanh toán ... Nếu sau ngày 14/02/2020, chúng tôi vẫn chưa nhận được phản hồi hoặc giải quyết thanh toán từ Quý Công ty, ngoài khoản tiền nợ gốc Quý Công ty còn phải thanh toán khoản lãi chậm thanh toán...”

Như vậy, Công ty R xác định không có thời hạn thanh toán nợ gốc cụ thể cho các đợt IPC này, sau ngày 14/02/2020 Công ty bất động sản S-Homes có quyền thanh toán tại bất cứ thời điểm nào; nếu Công ty bất động sản S-Homes không thanh toán nợ gốc thì phải chịu lãi chậm thanh toán. Tuy nhiên, đến tháng 7/2022, Công ty bất động sản S-Homes đã trả toàn bộ nợ gốc theo Hợp đồng 0108 nên không vi phạm nghĩa vụ thanh toán và không phải trả khoản lãi chậm thanh toán cho Công ty R.

Do vậy, việc Công ty R khởi kiện lại yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes thanh toán tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng 0108 và Hợp đồng 95 vào tháng 12/2022 là không có căn cứ.

Thứ hai, yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp đồng 0108 của Công ty R đã hết thời hiệu khởi kiện:

Theo khoản 3 Điều 150 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“3. Thời hiệu khởi kiện là thời hạn mà chủ thể được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm; nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền khởi kiện.”*

Theo Điều 319 Luật thương mại 2005, thời hiệu khởi kiện tranh chấp thương mại là 02 năm kể từ thời điểm quyền và lợi ích bị xâm phạm.

Ngày 23/12/2022, Công ty R nộp đơn khởi kiện về việc yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes thanh toán tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng 0108 đến Tòa án nhân dân quận NTL. Theo Bảng tổng hợp nợ gốc và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 22/7/2022 Hợp đồng 0108 của R tự tính thể hiện đã hết thời hiệu khởi kiện thanh toán tiền lãi. Căn cứ theo khoản 2 Điều 184, điểm e Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đối với trường hợp thời hiệu khởi kiện đã hết thì Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện.

Từ các căn cứ nêu trên, Công ty bất động sản S-Homes kính đề nghị Tòa án giải quyết:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty R về việc yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes thanh toán tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng 0108 và Hợp đồng 95.

- Đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Công ty R về việc yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes thanh toán tiền lãi chậm thanh toán các đợt thanh toán của Hợp đồng 0108 do đã hết thời hiệu khởi kiện.

3. Tại phiên tòa sơ thẩm:

3.1 Đại diện theo uỷ quyền của Công ty R trình bày:

Đại diện theo uỷ quyền của Công ty R xuất trình các công văn số 3820302.24 ngày 08/8/2024, công văn số 9680094.24 ngày 08/8/2024, công văn số 6187005.24 ngày 08/8/2024 thông báo về lãi suất cho vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam và trình bày:

Công ty R rút một phần yêu cầu tính lãi đối với lần thanh toán thứ nhất của đợt thanh toán số 08 của Hợp đồng 0108, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty bất động sản S-Homes phải thanh toán tiền lãi đối với các khoản chậm thanh toán của các lần thanh toán thứ 2, thứ 3 của đợt thanh toán số 08, thanh toán tiền lãi đối với các khoản chậm thanh toán của đợt 09, 10, 11, 12, 13 và thanh toán đến 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng 0108 và các khoản chậm thanh toán của đợt thanh toán theo định kỳ IPC01 và thanh toán đến 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng 95, thời hạn tính lãi đến ngày 05/7/2022.

Về mức lãi suất: Công ty R thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là Công ty R đề nghị Công ty bất động sản S-Homes thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn áp dụng đối với khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng nơi Công ty R mở tài khoản, cụ thể tiền lãi như sau:

Thứ nhất: Đối với Hợp đồng 0108 ngày 01/8/2018:

- *Đối với đợt thanh toán số 08:* Số tiền phải thanh toán là 9.151.438.758 đồng, ngày trình hồ sơ hợp lệ là 25/6/2019, ngày đến hạn thanh toán là ngày 07/7/2019; Tuy nhiên, ngày 22/01/2020 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đợt 2 là 3.000.000.000 đồng, số ngày chậm thanh toán là 199 ngày, vậy số tiền chậm thanh toán là:

$3.000.000.000 \text{ đồng} \times 9,15\% / 365 \times 199 \text{ ngày} = 149.659.000 \text{ đồng}.$

Ngày 03/02/2021 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đợt 3 là 2.000.000.000 đồng, số ngày chậm thanh toán là 577 ngày, vậy số tiền chậm thanh toán là:

$2.000.000.000 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 577 \text{ ngày} = 279.805.000 \text{ đồng}.$

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 08 tính đến ngày 05/7/2022 là 429.464.000 đồng.

- Đối với đợt thanh toán số 09: số tiền phải thanh toán là 5.152.229.935 đồng, ngày trình hồ sơ hợp lệ là 22/8/2019, ngày đến hạn thanh toán là ngày 03/9/2019; tuy nhiên, ngày 03/02/2021 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đợt 1 là 3.152.229.935 đồng, số ngày chậm thanh toán là 519 ngày, vậy số tiền lãi chậm thanh toán là:

$3.152.229.935 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 519 \text{ ngày} = 396.676.000 \text{ đồng}.$

Ngày 16/7/2021 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đợt 2 là 2.000.000.000 đồng, số ngày chậm thanh toán là 682 ngày, vậy số tiền chậm thanh toán là:

$2.000.000.000 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 682 \text{ ngày} = 330.723.000 \text{ đồng}.$

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 09 tính đến ngày 05/7/2022 là 727.399.000 đồng.

- Đối với đợt thanh toán số 10: số tiền phải thanh toán là 11.347.383.272 đồng, ngày trình hồ sơ hợp lệ là 04/11/2019, ngày đến hạn thanh toán là ngày 16/11/2019; tuy nhiên, ngày 16/7/2021 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đợt 1 là 8.000.000.000 đồng, số ngày chậm thanh toán là 608 ngày, vậy số tiền lãi chậm thanh toán là:

$8.000.000.000 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 608 \text{ ngày} = 1.179.353.000 \text{ đồng}.$

Ngày 30/7/2021 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đợt 2 là 3.347.383.272 đồng, số ngày chậm thanh toán là 622 ngày, vậy số tiền chậm thanh toán là:

$3.347.383.272 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 622 \text{ ngày} = 504.831.000 \text{ đồng}.$

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 10 tính đến ngày 05/7/2022 là 1.684.184.000 đồng.

- Đối với đợt thanh toán số 11: số tiền phải thanh toán là 11.453.560.116 đồng, ngày trình hồ sơ hợp lệ là 25/12/2019, ngày đến hạn thanh toán là ngày 06/01/2020; tuy nhiên, ngày 30/7/2021 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán 11.453.560.116 đồng, số ngày chậm thanh toán là 571 ngày, vậy số tiền lãi chậm thanh toán là:

$11.453.560.116 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 571 \text{ ngày} = 1.585.722.000 \text{ đồng}.$

- Đối với đợt thanh toán số 12: số tiền phải thanh toán là 7.044.392.177 đồng, ngày trình hồ sơ hợp lệ là 26/5/2020, ngày đến hạn thanh toán là ngày

07/6/2020. Tuy nhiên, ngày 30/7/2021 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đợt 1 số tiền là 199.056.612 đồng, số ngày chậm thanh toán là 418 ngày, vậy số tiền lãi chậm thanh toán là:

$$199.056.612 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 418 \text{ ngày} = 20.175.000 \text{ đồng.}$$

Ngày 07/9/2021 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đợt 2 là 5.000.000.000 đồng, số ngày chậm thanh toán là 457 ngày, vậy số tiền chậm thanh toán là:

$$5.000.000.000 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 457 \text{ ngày} = 554.034.000 \text{ đồng.}$$

Ngày 29/11/2021 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đợt 3 là 1.845.335.565 đồng, số ngày chậm thanh toán là 540 ngày, vậy số tiền chậm thanh toán là:

$$1.845.335.565 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 540 \text{ ngày} = 241.613.000 \text{ đồng.}$$

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 12 tính đến ngày 05/7/2022 là 815.822.000 đồng.

- *Đối với đợt thanh toán số 13:* số tiền phải thanh toán là 8.170.969.029 đồng, ngày trình hồ sơ hợp lệ là 12/6/2020, ngày đến hạn thanh toán là ngày 24/6/2020; tuy nhiên, ngày 29/11/2021 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đợt 1 số tiền là 8.154.664.435 đồng, số ngày chậm thanh toán là 523 ngày, vậy số tiền lãi chậm thanh toán là:

$$8.154.664.435 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 523 \text{ ngày} = 1.034.090.000 \text{ đồng.}$$

Ngày 26/01/2022 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đợt 2 là 16.304.594 đồng, số ngày chậm thanh toán là 581 ngày, vậy số tiền chậm thanh toán là:

$$16.304.594 \times 10\%/365 \times 581 \text{ ngày} = 2.595.000 \text{ đồng.}$$

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 13 tính đến ngày 05/7/2022 là 1.036.685.000 đồng.

- *Đối với giá trị thanh toán đến 95% giá trị quyết toán:*

Giá trị thanh toán đến 95% giá trị quyết toán là 38.578.266.451 đồng, ngày trình hồ sơ hợp lệ là 14/01/2021, ngày đến hạn thanh toán là ngày 15/02/2021; tuy nhiên, ngày 26/01/2022 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đợt 1 số tiền là 15.000.000.000 đồng, số ngày chậm thanh toán là 345 ngày, vậy số tiền lãi chậm thanh toán là:

$$15.000.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/365 \times 345 \text{ ngày} = 1.417.808.000 \text{ đồng.}$$

Ngày 21/3/2022 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán đợt 2 là 12.900.242.101 đồng, số ngày chậm thanh toán là 399 ngày, vậy số tiền lãi chậm thanh toán là:

$12.900.242.101 \text{ đồng} \times 10\%/365 \times 399 \text{ ngày} = 1.410.191.000 \text{ đồng}.$

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của giá trị thanh toán đến 95% giá trị quyết toán tính đến ngày 05/7/2022 là 2.827.999.000 đồng.

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng số 0108 ngày 01/8/2018 tính đến ngày 05/7/2022 là **9.107.275.000 đồng**.

Thứ hai, Đối với Hợp đồng 95 ngày 04/5/2020:

Đối với giá trị thanh toán của IPC số 01: Số tiền phải thanh toán là 4.763.853.409 đồng, ngày trình hồ sơ hợp lệ là 28/6/2021, ngày đến hạn thanh toán là ngày 10/7/2021; tuy nhiên, ngày 13/5/2022 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán số tiền 4.763.853.409 đồng, số ngày chậm thanh toán là 307 ngày, vậy số tiền lãi chậm thanh toán là:

$4.763.853.409 \text{ đồng} \times 10\%/365 \times 307 \text{ ngày} = 400.686.000 \text{ đồng}.$

Đối với giá trị thanh toán đến 95% giá trị quyết toán:

Giá trị thanh toán đến 95% giá trị quyết toán là 1.499.389.288 đồng, ngày trình hồ sơ hợp lệ là 14/12/2021, ngày đến hạn thanh toán là ngày 25/01/2022; tuy nhiên, ngày 05/7/2022 Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán số tiền là 1.499.389.288 đồng, số ngày chậm thanh toán là 161 ngày, vậy số tiền lãi chậm thanh toán là:

$1.499.389.288 \text{ đồng} \times 10\%/365 \times 161 \text{ ngày} = 66.137.000 \text{ đồng}.$

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng số 95 ngày 04/5/2020 tính đến ngày 05/7/2022 là **466.823.000 đồng**.

Tổng số tiền chậm thanh toán của Hợp đồng số 0108 và Hợp đồng số 95 tính đến ngày 05/7/2022 là **9.574.098.000 đồng**.

3.2 Đại diện theo ủy quyền của Công ty bất động sản S-Homes trình bày:

- Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty R, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Công ty R vì: Tháng 7/2022, Công ty bất động sản S-Homes đã thanh toán đầy đủ tiền nợ gốc của 02 Hợp đồng, Công ty R không có ý kiến gì về lãi chậm thanh toán và không yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes tiếp tục trả lãi hoặc xác nhận còn nợ lãi. Ngày 22/7/2022, Công ty R đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về nợ gốc và lãi chậm thanh toán của 02 Hợp đồng, như vậy coi như Công ty R đã gia hạn thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ

gốc cho Công ty bất động sản S-Homes, thời điểm thực hiện thanh toán nợ gốc được tính lại vào tháng 7/2022.

Đối với Hợp đồng 0108, các đợt IPC 8, IPC 9, IPC 10, IPC 11 Công ty R không tính lãi chậm thanh toán theo Văn bản số 62/REEM&20 ngày 08/02/2020. Tại Văn bản này của Công ty R có nội dung: *“Đề nghị Quý Công ty giải quyết thanh toán dứt điểm cho chúng tôi các đợt IPC còn nợ chưa thanh toán ... Nếu sau ngày 14/02/2020, chúng tôi vẫn chưa nhận được phản hồi hoặc giải quyết thanh toán từ Quý Công ty, ngoài khoản tiền nợ gốc Quý Công ty còn phải thanh toán khoản lãi chậm thanh toán...”*.

Do đó, Công ty R xác định không có thời hạn thanh toán nợ gốc cụ thể cho các đợt IPC này, sau ngày 14/02/2020 Công ty bất động sản S-Homes có quyền thanh toán tại bất cứ thời điểm nào. Nếu Công ty bất động sản S-Homes không thanh toán nợ gốc thì phải chịu lãi chậm thanh toán.

Công ty R khởi kiện đòi lãi khi Công ty bất động sản S-Homes đã trả đầy đủ tiền nợ gốc theo thỏa thuận là không có căn cứ. Thời điểm tháng 7/2022, các khoản tiền nợ gốc đã được hai bên tổng hợp lại và Công ty bất động sản S-Homes đã thanh toán toàn bộ nợ gốc 02 Hợp đồng. Hai bên đã thống nhất thì Công ty R mới rút yêu cầu thanh toán tiền lãi trong vụ án khởi kiện trước đó vào tháng 5/2022. Căn cứ theo Khoản 1 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015, tiền lãi phải được giải quyết gắn liền với nợ gốc bởi tiền lãi chỉ được xác định trên cơ sở thời điểm thanh toán, số tiền phải thanh toán, thời gian chậm trả. Tuy nhiên, Công ty bất động sản S-Homes đã trả đầy đủ nợ gốc của Hợp đồng 0108 và Hợp đồng 95. Hai bên không có văn bản xác nhận về việc Công ty bất động sản S-Homes còn nợ Công ty R tiền nợ lãi. Bảng tổng hợp nợ gốc và tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng tính đến ngày 18/7/2022 do Công ty R tự tính, Công ty bất động sản S-Homes không đồng ý xác nhận bảng tính lãi này.

Bảng tính lãi của Công ty R không đảm bảo. Thời hạn thanh toán nợ gốc đã được hai bên thỏa thuận theo tiến độ thanh toán thực tế của Công ty bất động sản S-Homes. Điều này được thể hiện bằng việc khi Công ty bất động sản S-Homes thanh toán đầy đủ nợ gốc Công ty R không có ý kiến gì, hai bên không xác nhận lại tiền lãi chậm thanh toán và Công ty R tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện (Nợ gốc và tiền lãi chậm thanh toán) của Hợp đồng 0108 và Hợp đồng 95 trong vụ án khởi kiện vào tháng 5/2022. Công ty R tự xác định các mốc thời gian đã bàn giao hồ sơ thanh toán/quyết toán cho Công ty bất động sản S-Homes nhưng không chứng minh được việc đã bàn giao thành phần hồ sơ đầy

đủ theo 02 Hợp đồng và thời gian bàn giao vào các ngày Công ty R nêu trong bảng tính lãi. Hồ sơ khởi kiện của Công ty R cũng không có chứng cứ chứng minh các mốc thời gian và thành phần hồ sơ đã giao cho Công ty bất động sản S-Homes. Các mốc thời gian Công ty R tự tính không chính xác. Theo Điều 7 Hợp đồng 0108, Điều 6 Hợp đồng 95 quy định trong vòng 10 ngày làm việc sau khi Công ty bất động sản S-Homes nhận được đầy đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ của Công ty R thì mới phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Theo đó, ngày đến hạn thanh toán tính theo ngày làm việc và thành phần hồ sơ gồm cả hóa đơn GTGT nhưng Công ty R tính cả ngày nghỉ. Công ty R xác định ngày trình hồ sơ đầy đủ không chính xác dẫn đến việc tính ngày đến hạn thanh toán, số ngày quá hạn thanh toán, lãi chậm thanh toán GTHT các đợt thanh toán trên không đảm bảo.

Đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Công ty R về việc yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes thanh toán tiền lãi chậm thanh toán các đợt thanh toán của Hợp đồng 0108 do đã hết thời hiệu khởi kiện.

** Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 61/2024/KDTM-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân quận NTL quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty R đối với Công ty bất động sản S- Homes về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ lãi đối với các khoản chậm thanh toán của các lần thanh toán thứ 2, thứ 3 của đợt thanh toán số 08, thanh toán tiền lãi đối với các khoản chậm thanh toán của đợt 09, 10, 11, 12, 13 và thanh toán đến 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng 0108 và các khoản chậm thanh toán của đợt thanh toán theo định kỳ IPC01 và thanh toán đến 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng 95 giữa bên giao thầu là Công ty R với bên nhận thầu là Công ty bất động sản S- Homes.

2. Đình chỉ yêu cầu thanh toán số tiền lãi chậm thanh toán đối với khoản chậm thanh toán của lần thanh toán thứ nhất của đợt thanh toán số 08 đối với Hợp đồng 0108.

3. Buộc Công ty bất động sản S- Homes phải thanh toán cho Công ty R các khoản tiền lãi đối với từng hợp đồng như sau:

Đối với Hợp đồng 0108, Công ty bất động sản S- Homes phải thanh toán cho Công ty R tổng số tiền là: 9.107.275.000 đồng

Đối với Hợp đồng 95, Công ty bất động sản S- Homes phải thanh toán cho Công ty R tổng số tiền là: 466.823.000 đồng.

Tổng cộng: **9.574.098.000 đồng.**

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền thi hành án và kháng cáo theo quy định của pháp luật.

4. Sau phiên tòa sơ thẩm:

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 21/8/2024, Công ty bất động sản S-Homes có đơn kháng cáo đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 61/2024/KDTM-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân quận NTL, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, không đúng thực tế, không phù hợp với hồ sơ vụ án và quy định của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty bất động sản S-Homes

Ngoài đơn kháng cáo, người kháng cáo cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc ký kết hợp đồng và thi công sửa chữa, bảo hành công trình.

5. Tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Tại cấp phúc thẩm, Công ty R vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và Công ty bất động sản S-Homes giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự trình ý kiến bảo vệ quan điểm của mình cụ thể như sau:

- Đại diện theo ủy quyền của Công ty bất động sản S-Homes trình bày nội dung kháng cáo như sau:

Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và ý kiến trình bày tại các bản trình bày tại Tòa án và trong quá trình giải quyết vụ án. Cụ thể:

Thứ nhất, Công ty bất động sản S-Homes đã thanh toán đầy đủ nợ gốc cho Công ty R và không vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận:

Ngày 05/7/2022, Công ty bất động sản S-Homes đã thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc của 02 Hợp đồng trên cho Công ty R. Do đó, ngày 22/7/2022 Công ty R đã làm Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện liên quan đến nợ gốc và lãi của 02 Hợp đồng. Tòa án nhân dân quận NTL ban hành Quyết định số 28/2022/QĐST-KDTM ngày 29/7/2022 về việc đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại thời điểm Công ty bất động sản S-Homes thanh toán đầy đủ tiền nợ gốc của 02 Hợp đồng vào tháng 7/2022, Công ty R không có ý kiến gì về tiền lãi chậm thanh toán, không yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes tiếp tục trả lãi hoặc yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes xác nhận còn nợ lãi. Trong suốt khoảng thời gian từ ngày 22/7/2022 – tháng 12/2022, Công ty R không có bất cứ yêu cầu nào liên quan đến thanh toán tiền lãi chậm thanh toán đối với Công ty bất động sản S-Homes và hai bên không có văn bản nào xác nhận về việc nợ lãi.

Điều này đã thể hiện việc Công ty R chấp nhận gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc cho Công ty bất động sản S-Homes và xác định Công ty bất động sản S-Homes không vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không yêu cầu tính lãi chậm thanh toán. Giữa Công ty bất động sản S-Homes và Công ty R đã xác lập thỏa thuận mới về thời hạn trả nợ gốc của 02 Hợp đồng vào tháng 7/2022.

Do đó, việc Công ty R khởi kiện lại yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes thanh toán tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng 0108 và Hợp đồng số 95 vào tháng 12/2022 là không có căn cứ. Ngoài ra, đối với Hợp đồng số 0108, các đợt IPC 8, IPC 9, IPC 10, IPC 11 Công ty R không tính lãi chậm thanh toán theo Văn bản số 62/REEM&20 ngày 08/02/2020.

Như vậy, Công ty R xác định không có thời hạn thanh toán nợ gốc cụ thể cho các đợt IPC này, sau ngày 14/02/2020 Công S-Homes có quyền thanh toán tại bất cứ thời điểm nào; nếu Công ty bất động sản S-Homes không thanh toán nợ gốc thì phải chịu lãi chậm thanh toán. Tuy nhiên, đến tháng 7/2022, Công ty bất động sản S-Homes đã trả toàn bộ nợ gốc theo Hợp đồng 0108 nên không vi phạm nghĩa vụ thanh toán và không phải trả khoản lãi chậm thanh toán cho Công ty R.

Thứ hai, yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp đồng 0108 của Công ty R đã hết thời hiệu khởi kiện:

Ngày 23/12/2022, Công ty R nộp đơn khởi kiện về việc yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes thanh toán tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng 0108 đến Tòa án nhân dân quận NTL. Theo Bảng tổng hợp nợ gốc và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 22/7/2022 Hợp đồng 0108 của R tự tính thể hiện đã hết thời hiệu khởi kiện thanh toán tiền lãi. Căn cứ theo khoản 2 Điều 184, điểm e Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đối với trường hợp thời hiệu khởi kiện đã hết thì Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện.

Thứ ba, Bảng tính lãi của Công ty R không đảm bảo.

Các mốc thời gian chậm trả Công ty R tự tính không chính xác. Theo Điều 7 Hợp đồng 0108, Điều 6 Hợp đồng 95 quy định trong vòng 10 ngày làm việc sau khi Công ty bất động sản S-Homes nhận được đầy đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ của Công ty R thì mới phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Theo đó, ngày đến hạn thanh toán tính theo ngày làm việc và thành phần hồ sơ gồm cả hóa đơn GTGT nhưng Công ty R tính cả ngày nghỉ. Công ty R xác định ngày trình hồ sơ đầy đủ không chính xác dẫn đến việc tính ngày đến hạn thanh toán, số ngày quá

hạn thanh toán, lãi chậm thanh toán GTHT các đợt thanh toán trên không đảm bảo.

Từ các căn cứ nêu trên, Công ty bất động sản S-Homes đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty R về việc yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes thanh toán tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng 0108 và Hợp đồng 95.

- Đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Công ty R về việc yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes thanh toán tiền lãi chậm thanh toán các đợt thanh toán của Hợp đồng 0108 do đã hết thời hiệu khởi kiện.

- *Đại diện theo ủy quyền của Công ty R trình bày:*

Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty bất động sản S-Homes vì đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Thứ nhất, Về giá trị số tiền lãi phải thanh toán:

Việc Công ty bất động sản S-Homes thanh toán đủ khoản tiền nợ gốc của Hợp đồng 0108 và Hợp đồng 95 vào tháng 07/2022 không đồng nghĩa là không vi phạm thời hạn thanh toán. Căn cứ khoản 14.3 Điều 14 Hợp đồng 0108; Khoản 13.3 Điều 13 của Hợp đồng 95 và Điều 357(1), Điều 468 BLDS 2015, Công ty bất động sản S-Homes phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm thanh toán theo quy định.

Về các mốc thời gian tính lãi, sau khi kiểm tra lại bảng tính lãi và căn cứ Điều 7 Hợp đồng 0108 và Điều 6 Hợp đồng 95, Công ty R xác nhận đã tính cả ngày nghỉ và ngày nghỉ lễ. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty R đã xác định lại các mốc thời gian đến hạn thanh toán theo đúng thỏa thuận tại Điều 7 Hợp đồng 0108 và Điều 6 Hợp đồng 95. Theo đó, số tiền lãi Công ty bất động sản S-Homes phải thanh toán cho Công ty R do chậm thanh toán như sau:

+ *Số tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng 0108 tính đến ngày 05/7/2022 là **8.953.921.000 đồng**, trong đó:*

Đối với đợt thanh toán số 08:

$3.000.000.000 \text{ đồng} \times 9,15\%/365 \times 197 \text{ ngày} = 148.155.000 \text{ đồng}.$

$2.000.000.000 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 575 \text{ ngày} = 278.836.000 \text{ đồng}.$

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 08 tính đến ngày 05/7/2022 là 426.991.000 đồng.

Đối với đợt thanh toán số 09:

$3.152.229.935 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 517 \text{ ngày} = 395.147.000 \text{ đồng.}$

$2.000.000.000 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 680 \text{ ngày} = 329.753.000 \text{ đồng.}$

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 09 tính đến ngày 05/7/2022 là 724.900 đồng.

Đối với đợt thanh toán số 10:

$8.000.0000.000 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 606 \text{ ngày} = 1.175.474.000 \text{ đồng.}$

$3.347.383.272 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 620 \text{ ngày} = 503.208.000 \text{ đồng.}$

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 10 tính đến ngày 05/7/2022 là 1.678.682.000 đồng.

Đối với đợt thanh toán số 11:

$11.453.560.116 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 569 \text{ ngày} = 1.580.168.000 \text{ đồng.}$

Đối với đợt thanh toán số 12:

$199.056.612 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 416 \text{ ngày} = 20.078.000 \text{ đồng.}$

$5.000.000.000 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 455 \text{ ngày} = 551.610.000 \text{ đồng.}$

$1.845.335.565 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 538 \text{ ngày} = 240.718.000 \text{ đồng.}$

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 12 tính đến ngày 05/7/2022 là 812.406.000 đồng.

Đối với đợt thanh toán số 13:

$8.154.664.435 \text{ đồng} \times 8,85\%/365 \times 521 \text{ ngày} = 1.030.135.000 \text{ đồng.}$

$16.304.594 \times 10\%/365 \times 579 \text{ ngày} = 2.586.000 \text{ đồng.}$

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 13 tính đến ngày 05/7/2022 là 1.032.721.000 đồng.

Đối với giá trị thanh toán đến 95% giá trị quyết toán:

$15.000.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/365 \times 328 \text{ ngày} = 1.347.945.000 \text{ đồng.}$

$12.900.242.101 \text{ đồng} \times 10\%/365 \times 382 \text{ ngày} = 1.350.108.000 \text{ đồng.}$

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của giá trị thanh toán đến 95% giá trị quyết toán tính đến ngày 05/7/2022 là 2.698.053.000 đồng.

+ Số tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng 95 tính đến ngày 05/7/2022 là **466.823.000 đồng**, trong đó:

Đối với giá trị thanh toán của IPC số 01:

$4. .763.853.409 \text{ đồng} \times 10\%/365 \times 307 \text{ ngày} = 400.686.000 \text{ đồng.}$

Đối với giá trị thanh toán đến 95% giá trị quyết toán:

$1.499.389.288 \text{ đồng} \times 10\%/365 \times 161 \text{ ngày} = 66.137.000 \text{ đồng.}$

Tổng cộng: **9.420.744.000 đồng.**

Thứ hai, Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là còn trong thời hạn được pháp luật quy định. Vì:

Việc áp dụng thời hiệu để giải quyết tranh chấp của Hợp đồng 0108 và Hợp đồng 95 sẽ căn cứ theo các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì thời hiệu khởi kiện đối với Hợp đồng 95 là từ ngày 10/7/2021 đến ngày 09/7/2024, đối với Hợp đồng 0108 là từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/01/2023.

Mặt khác, đối với yêu cầu khởi kiện về tiền lãi chậm thanh toán của IPC 08-13 và 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng 0108 đã được bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Dân sự năm 2015 từ thời điểm Bị đơn thừa nhận nghĩa vụ còn nợ tiền gốc đối với Hợp đồng 0108. *Nếu tính thời hạn bắt đầu lại sớm nhất -ngày Bị đơn thừa nhận công nợ của Hợp đồng 0108 là ngày 06/7/2021- thời hiệu khởi kiện sẽ tính đến hết ngày 05/7/2024. Nếu tính thời hạn bắt đầu muộn nhất -ngày Bị đơn thực hiện thanh toán lần cuối của Hợp đồng 0108 là ngày 05/7/2022- thì thời hiệu khởi kiện sẽ tính đến hết ngày 04/7/2025.*

Do đó, ngày 23/12/2022, nguyên đơn khởi kiện bị đơn để yêu cầu trả tiền lãi chậm thanh toán của là còn trong thời hiệu khởi kiện mà pháp luật quy định.

Thứ ba, Nguyên đơn không từ bỏ quyền yêu cầu tính lãi chậm thanh toán đối với Hợp đồng 0108 và Hợp đồng 95, vì:

Sau khi nhận được toàn bộ khoản tiền nợ gốc của Hợp đồng 0108 (vào ngày 05/7/2022) và của Hợp đồng 95 (vào ngày 18/7/2022), lần lượt vào ngày 11/10/2022 và ngày 04/11/2022, Nguyên đơn đã gửi Văn bản số 606/REE M&E 22 đề ngày 10/10/2022 và Văn bản số 673/REE M&E đề ngày 03/11/2022 để yêu cầu Bị đơn phải thanh toán (hoặc có phương án giải quyết) tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng 0108 và Hợp đồng 95. Do không được Bị đơn thanh toán nên Nguyên đơn đã khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu Bị đơn phải trả tiền lãi chậm thanh toán theo quy định của Hợp đồng 0108 và Hợp đồng 95.

Căn cứ phân tích trên, Công ty R đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn kháng cáo của Công ty bất động sản S-Homes.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:*

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, mở phiên tòa và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, đương sự đã thực

hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Quá trình thực hiện Hợp đồng số 0108 và Hợp đồng số 95, Công ty bất động sản S-Homes đã chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với các đợt thanh toán số 08, 09, 10, 11, 12, 13 và thanh toán 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng số 0108 và chậm thanh toán đối với giá trị thanh toán của IPC01 và 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng số 95. Đến ngày 05/7/2022, Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán cho Công ty R đầy đủ số tiền nợ gốc theo giá trị quyết toán nêu trên nên theo mục 14.3 của Hợp đồng số 0108 và mục 13.3 Điều 13 của Hợp đồng số 95 thì bất kỳ khoản thanh toán nào bị chậm thì sẽ bị phạt theo lãi suất là 10%/năm trên số tiền và số ngày chậm thanh toán.

Không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện Công ty R miễn hoặc giảm tiền lãi chậm trả cho Công ty bất động sản S-Homes; cũng như không có văn bản thỏa thuận nào giữa các bên về việc gia hạn thời gian trả tiền lãi chậm trả. Ngày 22/7/2022, Công ty R nộp Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về nợ gốc và lãi chậm thanh toán của 02 Hợp đồng là không đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu đòi nợ theo thủ tục tố tụng tại Tòa án, chứ không đồng nghĩa với việc Công ty R đồng ý miễn tiền lãi chậm trả cho Công ty bất động sản S-Homes. Theo quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Công ty R có quyền khởi kiện lại nếu Công ty bất động sản S-Homes không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và Công ty R có yêu cầu.

Yêu cầu thanh toán đối với 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng số 0108 được là 03 năm kể từ ngày 04/3/2021. Và theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu còn được tính bắt đầu lại kể từ ngày 06/7/2022. Do đó, ngày 23/12/2022, Công ty R khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm trả đối với các khoản thanh toán chậm của đợt thanh toán số 08, 09, 10, 11, 12, 13 và thanh toán 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng số 0108 là còn trong thời hiệu khởi kiện.

Về số tiền lãi phải thanh toán: Công ty R đã tính cả ngày nghỉ, ngày lễ tết khi tính các mốc thời hạn phải thanh toán nên bảng tính lãi không đúng với thỏa thuận tại Điều 7 Hợp đồng 0108 và Điều 6 Hợp đồng 95. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty R đã tính lãi theo yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty bất động sản S-Homes. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án

sơ thẩm về số tiền lãi phải thanh toán.

Về án phí: các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét về thủ tục kháng cáo:

Ngày 22/8/2024, Tòa án nhân dân quận NTL nhận được đơn kháng cáo đề ngày 21/8/2024 của Công ty bất động sản S-Homes kháng cáo đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 61/2024/KDTM-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân quận NTL. Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Công ty bất động sản S-Homes làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự có mặt theo Giấy triệu tập nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có cơ sở xác định:

Công ty R và Công ty bất động sản S-Homes có ký kết với nhau 02 hợp đồng kinh tế sau:

Hợp đồng thứ nhất: *Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0108/2018/HĐTC/IDG-REE ngày 01/8/2018*

- Nội dung: Thực hiện việc cung cấp và lắp đặt hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, điều hòa không khí và thông gió (Gói thầu M&E) cho dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại số 16 đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận NTL, Hà Nội (Dự án Sunshine center).

- Giá trị Hợp đồng: 171.629.179.199 đồng.

- Ngày 28/4/2020, Công ty R và Công ty bất động sản S-Homes đã tiến hành kiểm tra và ký Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình của gói thầu M&E để bàn giao đưa vào sử dụng. Sau khi xem xét, đánh giá hồ sơ quyết toán A-B do Công ty R đệ trình, Công ty bất động sản S-Homes đã ký phê duyệt hồ sơ quyết toán A-B đề ngày 06/11/2020.

Hợp đồng thứ hai: Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 95/2020/HĐ/SSH-REE ngày 04/5/2020.

- Nội dung hợp đồng: Thực hiện việc thi công hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điều hòa không khí và thông gió tầng 6 đến tầng 8 (gói thầu M&E95) cho dự án Sunshine center.

- Giá trị hợp đồng: 7.175.401.677 đồng.

- Ngày 28/4/2021, Công ty R và Công ty bất động sản S-Homes đã tiến hành kiểm tra và tiến hành nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình của gói thầu M&E95 để bàn giao đưa vào sử dụng. Ngày 24/11/2021, Công ty R đã đệ trình hồ sơ quyết toán A-B và được Công ty bất động sản S-Homes phê duyệt.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc ký kết Hợp đồng số 0108 và Hợp đồng số 95 trên cơ sở tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái quy định của pháp luật. Các bên trong quan hệ tranh chấp đều thừa nhận các nội dung thỏa thuận, không bên nào có ý kiến thắc mắc về thẩm quyền ký kết hợp đồng và phụ lục hợp đồng nên có hiệu lực pháp lý.

Sau khi ký kết hợp đồng, Công ty R đã thực hiện việc cung cấp, thi công lắp đặt các thiết bị, vật tư của gói thầu theo đúng bản vẽ thiết kế, yêu cầu kỹ thuật. Công ty bất động sản S-Homes đã tiến hành kiểm tra và ký Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình của gói thầu để bàn giao đưa vào sử dụng. Sau khi xem xét, đánh giá hồ sơ quyết toán A-B do Công ty R trình, Công ty bất động sản S-Homes đã ký phê duyệt hồ sơ quyết toán A-B và đồng ý thanh toán. Các đương sự thống nhất xác nhận đến ngày 05/7/2022, Công ty bất động sản S-Homes đã thanh toán cho Công ty R toàn bộ số tiền nợ gốc theo giá trị quyết toán nêu trên. Các đương sự không kháng cáo về nội dung này nên có hiệu lực pháp luật.

Hiện nay, các bên tranh chấp chủ yếu về việc nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm trả. Trong đó:

- Công ty R khởi kiện yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes phải thanh toán tiền lãi chậm trả do Công ty bất động sản S-Homes không thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký kết.

- Công ty bất động sản S-Homes kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng: Công ty bất động sản S-Homes đã thanh toán đầy đủ nợ gốc cho Công ty R và không vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp

đồng số 0108 đã hết thời hiệu khởi kiện.

Xét thấy:

Thứ nhất, đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty bất động sản S-Homes cho rằng đã thanh toán đầy đủ nợ gốc cho Công ty R và không vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận.

- Quá trình thực hiện Hợp đồng số 0108 và Hợp đồng số 95, do Công ty bất động sản S-Homes chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với các đợt thanh toán số 08, 09, 10, 11, 12, 13 và thanh toán 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng số 0108 và chậm thanh toán đối với giá trị thanh toán của IPC01 và 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng số 95 nên tháng 5/2022 Công ty R đã nộp Đơn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes thanh toán nợ gốc và tiền lãi chậm thanh toán của 02 hợp đồng. Tòa án nhân dân quận NTL đã thụ lý vụ án theo Thông báo thụ lý số 19/2022/TLST-KDTM ngày 05/5/2022 về “*Tranh chấp Hợp đồng xây dựng*”. Ngày 05/7/2022, Công ty bất động sản S-Homes đã thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc của 02 Hợp đồng trên cho Công ty R. Ngày 22/7/2022, Công ty R đã làm Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện liên quan đến nợ gốc và lãi của 02 Hợp đồng. Tòa án nhân dân quận NTL ban hành Quyết định số 28/2022/QĐST-KDTM ngày 29/7/2022 về việc đình chỉ giải quyết vụ án.

Tuy nhiên, do Công ty bất động sản S-Homes không tiếp tục thanh toán số tiền lãi chậm trả nên ngày 23/12/2022 Công ty R đã khởi kiện lại yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes phải thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán.

Công ty bất động sản S-Homes cho rằng: *Tại thời điểm ngày 05/7/2022 Công ty bất động sản S-Homes thanh toán đầy đủ tiền nợ gốc của 02 Hợp đồng, Công ty R không có ý kiến gì về tiền lãi chậm thanh toán, không yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes tiếp tục trả lãi hoặc yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes xác nhận còn nợ lãi. Ngày 22/7/2022, Công ty R nộp Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đến Toà án về nợ gốc và lãi chậm thanh toán của 02 Hợp đồng. Trong suốt khoảng thời gian từ ngày 22/7/2022 đến tháng 12/2022, Công ty R không có bất cứ yêu cầu nào liên quan đến thanh toán tiền lãi chậm thanh toán đối với Công ty bất động sản S-Homes và hai bên không có văn bản nào xác nhận về việc nợ lãi. Điều này đã thể hiện việc Công ty R chấp nhận gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc cho Công ty bất động sản S-Homes của 02 Hợp đồng vào tháng 7/2022.*

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 05/7/2022, Công ty bất động sản S-Homes đã thanh toán số tiền nợ gốc của 02 Hợp đồng cho Công ty R. Tuy nhiên, căn cứ các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và kết quả tranh tụng tại phiên tòa thì không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện Công ty R miễn hoặc giảm tiền lãi chậm trả cho Công ty bất động sản S-Homes; cũng như không có văn bản thỏa thuận nào giữa các bên về việc gia hạn thời gian trả tiền lãi chậm trả. Ngày 22/7/2022, Công ty R nộp Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về nợ gốc và lãi chậm thanh toán của 02 Hợp đồng là không đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu đòi nợ theo thủ tục tố tụng tại Tòa án, chứ không đồng nghĩa với việc Công ty R đồng ý miễn tiền lãi chậm trả cho Công ty bất động sản S-Homes. Theo quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Công ty R có quyền khởi kiện lại nếu Công ty bất động sản S-Homes không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và Công ty R có yêu cầu.

Theo các Công văn số 673/REE M&E22 ngày 03/11/2022 (bút lục 48) và Công văn số 606/REE M&E22 ngày 10/10/2022 (bút lục 53) của Công ty R gửi Công ty bất động sản S-Homes thể hiện Công ty R vẫn yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes yêu cầu thanh toán tiền lãi của số tiền chậm thanh toán đối với Hợp đồng số 0108 và Hợp đồng số 95, thể hiện ý chí của Công ty R là không miễn lãi cho Công ty bất động sản S-Homes. Vì vậy, ý kiến của Công ty bất động sản S-Homes cho rằng: *tại thời điểm Công ty bất động sản S-Homes thanh toán đầy đủ tiền nợ gốc của 02 Hợp đồng vào tháng 7/2022, Công ty R không có ý kiến gì về tiền lãi chậm thanh toán, không yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes tiếp tục trả lãi hoặc yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes xác nhận còn nợ lãi* là không có căn cứ. Do yêu cầu giải quyết tiền lãi của Công ty R chưa được Tòa án xem xét nên Công ty R được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định tại Điều 192, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại Văn bản số 62/REEM&20 ngày 08/02/2020 của Công ty R có nội dung: *“Đề nghị Quý Công ty (Công ty bất động sản S-Homes) giải quyết thanh toán dứt điểm cho chúng tôi các đợt IPC còn nợ chưa thanh toán ... Nếu sau ngày 14/02/2020, chúng tôi vẫn chưa nhận được phản hồi hoặc giải quyết thanh toán từ Quý Công ty, ngoài khoản tiền nợ gốc Quý Công ty còn phải thanh toán khoản lãi chậm thanh toán...”*.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo yêu cầu tại Văn bản trên thì Công ty R yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes phải giải quyết dứt điểm cho Công ty R

các đợt IPC còn nợ chưa thanh toán. Thời hạn thanh toán là đến ngày 14/02/2020. Nếu sau ngày 14/02/2020, Công ty R vẫn chưa nhận được thanh toán đầy đủ thì ngoài khoản tiền nợ gốc, Công ty bất động sản S-Homes còn phải thanh toán khoản lãi chậm thanh toán. Đến ngày 05/7/2022, Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán được số tiền nợ gốc cho Công ty R nên phải thanh toán khoản lãi chậm thanh toán. Do đó, ý kiến của Công ty bất động sản S-Homes cho rằng: *Theo Văn bản số 62/REEM&20 ngày 08/02/2020 thì đối với Hợp đồng số 0108, các đợt IPC 8, IPC 9, IPC 10, IPC 11 Công ty R không tính lãi chậm thanh toán là không có căn cứ.*

- Công ty bất động sản S-Homes cho rằng: *Việc Công ty R yêu cầu thanh toán tiền lãi nhưng không có tài liệu thể hiện các mốc thời gian tính lãi và căn cứ tính lãi, việc tính lãi nhưng tính cả ngày thứ 7, chủ nhật là không đúng.*

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại khoản 7.4, khoản 7.5 Điều 7 Hợp đồng 0108 quy định: *SSH có trách nhiệm thanh toán đến 70% giá trị vật tư, thiết bị trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ khi SSH nghiệm thu thiết bị, vật tư tại chân công trình; SSH có trách nhiệm thanh toán đến 90% giá trị khối lượng lắp đặt trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày công việc được SSH chấp thuận nghiệm thu; và SSH có trách nhiệm thanh toán đến 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày SSH phê duyệt hồ sơ quyết toán A-B.*

Tại Điều 14 mục 14.3: *Nếu bên A chậm thanh toán cho bên B theo các điều khoản của hợp đồng này thì bên A có trách nhiệm thanh toán số tiền lãi theo lãi suất là 10%/năm trên số tiền và số ngày chậm thanh toán cho bên B.*

Tại Điều 6 Hợp đồng số 95 các bên thỏa thuận:

Trong vòng 10 (mười) ngày làm việc sau khi bên A nhận được đầy đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ, bên A thanh toán cho bên B 90% giá trị phần công việc thực tế bên B hoàn thành và được bên A chấp thuận nghiệm thu theo hồ sơ thanh toán từng hạng mục công việc (Đã bao gồm cả giá trị thu hồi tạm ứng, giá trị đã thanh toán phần vật tư, thiết bị về công trình).

Trong vòng 10 ngày làm việc, sau khi công việc, hạng mục công việc được nghiệm thu, bàn giao và bên A nhận được đầy đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ, bên A thanh toán cho bên B 95% giá trị phần công việc thực tế, bên B hoàn thành và được bên A chấp thuận nghiệm thu theo hồ sơ thanh toán từng hạng mục công việc (Đã bao gồm cả giá trị thu hồi tạm ứng, giá trị đã thanh toán phần vật tư, thiết bị về công trình).

Bên A thanh toán bên B 100% giá trị quyết toán trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày bên A phê duyệt hồ sơ quyết toán và bên A nhận được thư bảo lãnh bảo hành của bên B sau khi trừ đi các khoản tiền sau: Tiền đã tạm ứng, tiền đã thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại, tiền phạt vi phạm hợp đồng và các khoản tiền khác mà bên B phải thanh toán hoặc hoàn trả theo quy định của hợp đồng này (nếu có); nếu bên A không phản hồi ý kiến trong vòng 14 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ quyết toán của bên B thì xem như hồ sơ quyết toán của bên B đã hợp lệ và được bên A phê duyệt.

Tại Điều 13 mục 13.3 các bên thỏa thuận: Nếu bên A chậm thanh toán cho bên B theo các điều khoản của Hợp đồng này thì bên A có trách nhiệm thanh toán số tiền lãi theo lãi suất là 10%/năm trên số tiền và số ngày chậm thanh toán.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và trình bày của các đương sự có cơ sở xác định Công ty R đã thực hiện việc cung cấp, thi công lắp đặt các thiết bị, vật tư của gói thầu theo đúng bản vẽ thiết kế, yêu cầu kỹ thuật. Công ty bất động sản S-Homes đã tiến hành kiểm tra và ký Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình của gói thầu để bàn giao đưa vào sử dụng. Sau khi xem xét, đánh giá hồ sơ quyết toán A-B do Công ty R trình, Công ty bất động sản S-Homes đã ký phê duyệt hồ sơ quyết toán A-B và đồng ý thanh toán. Do đó, theo thỏa thuận tại các Điều 6 của Hợp đồng số 95 và Điều 7 của Hợp đồng số 0108 thì phát sinh nghĩa thanh toán của Công ty bất động sản S-Homes kể từ ngày công việc được nghiệm thu. Do đến ngày 05/7/2022, Công ty bất động sản S-Homes mới thanh toán cho Công ty R đầy đủ số tiền nợ gốc theo giá trị quyết toán nêu trên nên theo mục 14.3 của Hợp đồng số 0108 và mục 13.3 Điều 13 của Hợp đồng số 95 thì bất kỳ khoản thanh toán nào bị chậm thì sẽ bị phạt theo lãi suất là 10%/năm trên số tiền và số ngày chậm thanh toán.

Theo Bảng giá trị đề nghị thanh toán giai đoạn thanh toán khối lượng các đợt và hóa đơn giá trị gia tăng đợt thanh toán; giấy báo tài khoản mở tại Ngân hàng các lần Công ty bất động sản S-Homes thanh toán thể hiện: Công ty bất động sản S-Homes đã trả tiền chậm, vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với các đợt thanh toán số 08, 09, 10, 11, 12, 13 và thanh toán 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng số 0108 và chậm thanh toán đối với giá trị thanh toán của IPC01 và 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng số 95. Vì vậy, ý kiến của Công ty bất động sản S-Homes cho rằng: Công ty R yêu cầu tính lãi nhưng không xuất trình được căn cứ tính lãi là không có căn cứ. Tuy nhiên, theo Điều 6 của Hợp đồng

số 95 và Điều 7 của Hợp đồng số 0108 thì các mốc thời gian tính thời hạn phải thanh toán là “ngày làm việc” nhưng Công ty R đã tính cả ngày nghỉ và ngày lễ tết là không đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty R đã kiểm tra và tính lại các mốc thời hạn phải thanh toán theo “ngày làm việc” nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Yêu cầu kháng cáo của Công ty bất động sản S-Homes về nội dung nêu trên là có căn cứ.

Về lãi suất chậm trả: Tại đơn khởi kiện Công ty R yêu cầu áp dụng mức lãi suất 10% theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp đồng 0108 và Điều 13 của Hợp đồng số 95. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty R thay đổi 1 phần yêu cầu khởi kiện cụ thể là Công ty R yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng nơi Công ty R mở tài khoản.

Công ty R xuất trình các: Công văn số 3820302.24 ngày 08/8/2024, Công văn số 9680094.24 ngày 08/8/2024, Công văn số 6187005.24 ngày 08/8/2024 thông báo về lãi suất cho vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam cụ thể là vào thời điểm năm 2020 thì mức lãi suất là 9,15%/năm, năm 2021 là 8,85%/năm, năm 2022 là 10,80%/năm. Đối với thời điểm tính lãi năm 2022 Công ty R chỉ yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes thanh toán tiền lãi với mức lãi suất là 10%/năm.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Yêu cầu của Công ty R về áp dụng các mức lãi suất chậm trả nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 43 Nghị Định số 37/NĐ-CP ngày 22/4/2025 của Chính Phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng, phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng và có lợi cho Công ty bất động sản S-Homes.

Do đó, số tiền lãi Công ty bất động sản S-Homes phải thanh toán cho Công ty R do chậm thanh toán cụ thể như sau:

- Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng số 0108 ngày 01/8/2018 tính đến ngày 05/7/2022 là **8.953.921.000 đồng**.

- Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của Hợp đồng số 95 ngày 04/5/2020 tính đến ngày 05/7/2022 là **466.823.000 đồng**.

Tổng cộng: **9.420.744.000 đồng**.

Thứ hai, đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty bất động sản S-Homes cho rằng Yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán theo hợp đồng số 0108 đã hết thời hiệu khởi kiện.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Tại khoản 7.4, khoản 7.5 Điều 7 Hợp đồng 0108 quy định: SSH có trách

nhiệm thanh toán đến 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày SSH phê duyệt hồ sơ quyết toán A-B.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và trình bày của các đương sự thể hiện, sau khi xem xét, đánh giá hồ sơ quyết toán A-B do Công ty R đệ trình, Công ty bất động sản S-Homes đã ký phê duyệt hồ sơ quyết toán A-B đề ngày 06/11/2020.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 45 Nghị định 37/2015/NĐ-CP thì :*"Thời hiệu khởi kiện theo thủ tục Trọng tài hoặc thời hiệu khởi kiện lên Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng được thực hiện theo quy định có liên quan của pháp luật"*. Chiếu theo quy định tại Khoản 1 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 (ba) năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Do đó, yêu cầu thanh toán đối với 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng số 0108 được là 03 năm kể từ ngày 04/3/2021. Ngày 23/12/2022, Công ty R khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm trả đối với các khoản thanh toán chậm của đợt thanh toán số 08, 09, 10, 11, 12, 13 và thanh toán 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng số 0108 là còn trong thời hiệu khởi kiện.

- Mặt khác, ngày 01/7/2021, Công ty R gửi Văn bản số 371/REE M&E đề ngày 29/6/2021 đến Công ty bất động sản S-Homes để yêu cầu thanh toán số tiền nợ của Hợp đồng 0108 (kèm theo bảng tính tiền nợ gốc và nợ lãi chi tiết). Ngày 06/7/2021, đại diện Công ty bất động sản S-Homes đã có Văn bản số 18/2021CV/SSH-REE phản hồi đối với Văn bản 371 của Công ty R. Tại Văn bản 18 này, Công ty bất động sản S-Homes đã xác nhận và đưa ra lộ trình thanh toán công nợ đối với Công ty R (bao gồm khoản nợ gốc của Hợp đồng 0108). Do Công ty bất động sản S-Homes đã thừa nhận/xác nhận và cam kết lộ trình thanh toán đối với khoản nợ gốc của Hợp đồng 0108 vào ngày 06/7/2021, nên căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 157, thời hiệu khởi kiện đối với khoản tiền nợ của Hợp đồng 0108 đã được bắt đầu lại, được tính kể từ ngày tiếp theo sau ngày 06/7/2021.

Đồng thời, tại đơn khởi kiện ban đầu và trong quá trình giải quyết tại Tòa án, Công ty R yêu cầu Công ty bất động sản S-Homes phải thanh toán một lần toàn bộ số tiền còn nợ theo Hợp đồng số 0108 và Hợp đồng số 95 tạm tính đến ngày 30/4/2022 là: 27.732.003.350 đồng, trong đó:

+ Số tiền phải thanh toán theo Hợp đồng số 0108 là: 20.716.372.350 đồng, gồm: Tiền nợ gốc: 10.678.024.350 đồng và tiền nợ lãi: 10.038.348.000 đồng.

+ Số tiền phải thanh toán theo Hợp đồng số 95 là: 7.015.631.000 đồng, gồm: Tiền nợ gốc: 6.592.887.000 đồng và tiền nợ lãi: 422.744.000 đồng.

Ngày 05/7/2022, Công ty bất động sản S-Homes đã thanh toán một phần số tiền nêu trên là toàn bộ số tiền nợ gốc của 02 hợp đồng, còn số tiền nợ lãi chưa thanh toán. Việc Công ty bất động sản S-Homes thanh toán số tiền nợ gốc nêu trên nghĩa là Công ty bất động sản S-Homes đã thừa nhận và thanh toán một phần nghĩa vụ của mình đối với Công ty R. Do đó, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu cũng được tính bắt đầu lại kể từ ngày 06/7/2022. Do đó, ngày 23/12/2022, Công ty R khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện.

Do đó, kháng cáo của Công ty bất động sản S-Homes cho rằng Yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp đồng số 0108 đã hết thời hiệu khởi kiện là không có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty bất động sản S-Homes và căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quyết định sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền lãi phải thanh toán.

Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần, Công ty bất động sản S-Homes không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 157, Điều 357, Điều 429, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 2 Điều 184, Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 125, Điều 138, Điều 140, Điều 146 Luật Xây dựng năm 2014;
- Căn cứ Điều 28, Điều 29 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Điều 43 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 về quy định chi tiết về Hợp đồng xây dựng;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm

- Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S- Homes. Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 61/2024/KDTM-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân quận NTL, thành phố Hà Nội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R đối với Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S- Homes về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ lãi đối với các khoản chậm thanh toán của các lần thanh toán thứ 2, thứ 3 của đợt thanh toán số 08, thanh toán tiền lãi đối với các khoản chậm thanh toán của đợt 09, 10, 11, 12, 13 và thanh toán đến 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0108/2018/HĐTC/IDG-REE ngày 01/8/2018 và các khoản chậm thanh toán của đợt thanh toán theo định kỳ IPC01 và thanh toán đến 95% giá trị quyết toán của Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 95/2020/HĐ/SSH-REE ngày 04/5/2020 giữa bên giao thầu là Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R với bên nhận thầu là Công ty cổ phần Sunshine Homes (Nay là Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S- Homes).

2. Đình chỉ yêu cầu thanh toán số tiền lãi chậm thanh toán đối với khoản chậm thanh toán của lần thanh toán thứ nhất của đợt thanh toán số 08 đối với Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0108/2018/HĐTC/IDG-REE ngày 01/8/2018.

3. Buộc Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S- Homes phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R các khoản tiền lãi đối với từng hợp đồng như sau:

Đối với Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0108/2018/HĐTC/IDG-REE ngày 01/8/2018:

Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S- Homes phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R tổng số tiền là: **8.953.921.000 đồng** (Tám tỷ chín trăm năm mươi ba triệu chín trăm hai mươi mốt nghìn đồng) trong đó bao gồm:

- Tiền lãi chậm thanh toán thứ 2, thứ 3 của đợt thanh toán số 08 là: 426.991.000 đồng;

- Tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 09 là: 724.900.000 đồng;

- Tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 10 là: 1.678.682.000 đồng;

- Tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 11 là: 1.580.168.000 đồng;

- Tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 12 là: 812.406.000 đồng;

- Tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán số 13 là: 1.032.721.000 đồng.

- Tiền lãi chậm thanh toán của giá trị thanh toán đến 95% giá trị quyết toán là: 2.698.053.000 đồng.

Đối với Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 95/2020/HĐ/SSH-REE ngày 04/5/2020:

Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S- Homes phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R tổng số tiền là: **466.823.000 đồng** (*Bốn trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm hai mươi ba nghìn đồng*) trong đó bao gồm:

- Tiền lãi chậm thanh toán của đợt thanh toán theo định kỳ (IPC01): 400.686.000 đồng;

- Tiền lãi chậm thanh toán của giá trị thanh toán đến 95% giá trị quyết toán là: 66.137.000 đồng.

Tổng cộng số tiền lãi chậm thanh toán Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S- Homes phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R đối với 02 hợp đồng tính đến ngày 05/7/2022 là **9.420.744.000 đồng** (*Chín tỷ bốn trăm hai mươi triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*).

4. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm:

Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S- Homes phải chịu **117.420.744 đồng** (*Một trăm mười bảy triệu bốn trăm hai mươi nghìn bảy trăm bốn mươi bốn đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh R số tiền **59.255.000 đồng** (*Năm mươi chín triệu, hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2020/0034956 ngày 28/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận NTL, Hà Nội.

- Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S- Homes

2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm (đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0028005 ngày 12/9/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận NTL, Hà Nội).

Trong trường hợp bản án 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 thoả 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, 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thi thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND Q. NTL;
- Chi cục THADS Q. NTL;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN**

Bùi Đức Bằng