

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 26/2025/KDTM-PT

Ngày 31/7/2025

V/v *tranh chấp hợp đồng xây
dựng.*

NHÂN DANHQUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thúy Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nam.

Ông Trần Thanh Tòng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoài Anh Thư, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Văn Thị Diệu Linh, Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2025/TLPT-KDTM ngày 24 tháng 06 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng xây dựng*”.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2025/KDTM-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025, của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần T2. Địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà S - Tiểu khu đô thị mới V, phường H, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thanh T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường H, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Nơi cư trú: Số A, đường số E, Khu đô thị L, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH K. Địa chỉ: Lô B đường D, Khu Công nghiệp T, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người diện theo pháp luật: Ông Chen P - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh S, sinh năm 1987 - Nhân viên Công ty TNHH K. Địa chỉ: khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người kháng cáo: Công ty TNHH K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Ctrình bày: Ngày 20-01-2019, Công ty Cổ phần T2 (gọi tắt là Công ty T2) có ký kết Hợp đồng thi công xây dựng số 200119/HD.GR-OU với Công ty TNHH K (gọi tắt là Công ty K1). Theo đó, Công ty T2 thi công xây dựng các hạng mục công trình nhà máy của Công ty K1 tại Khu Công nghiệp T thuộc phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, hồ sơ thiết kế do Công ty T2 thực hiện và được Công ty K1 chấp thuận. Toàn bộ vật tư do Công ty T2 cung cấp, Công ty K1 có nghĩa vụ trả cho Công ty T2 số tiền theo hợp đồng 50.535.000.000 đồng, do trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty T2 bị phạt vi phạm số tiền 1.867.200.000 đồng, số này được khấu trừ vào giá trị hợp đồng nên giá trị hợp đồng còn lại là 48.667.800.000 đồng.

Ngoài ra, theo hợp đồng các bên còn thỏa thuận: Sau khi công trình được nghiệm thu và đưa vào sử dụng, Công ty T2 có nghĩa vụ để lại 10% giá hợp đồng cho Công ty K1 để bảo hành công trình trong 02 năm, mỗi năm Công ty K1 trả cho Công ty T2 5% cho đến hết thời gian bảo hành.

Đi vào thực hiện hợp đồng, Công ty T2 đã thực hiện đầy đủ các thỏa thuận theo hợp đồng. Ngày 03-8-2019, giữa 02 Công ty đã ký biên bản nghiệm thu và đưa công trình vào sử dụng.

Công ty K1 đã thanh toán cho Công ty T2 số tiền 47.820.240.000 đồng. Số tiền còn lại Công ty K1 chưa thanh toán cho Công ty T2 là 847.560.000 đồng.

Trong thời gian bảo hành công trình, Công ty K1 cho rằng cho một số hạng mục không đạt chất lượng nên có yêu cầu Công ty T2 sửa chữa nhưng 02 bên không có văn bản ghi nhận vấn đề này.

Ngày 17-01-2022 giữa 02 Công ty thống nhất có 17 hạng mục cần sửa chữa nhưng Công ty T2 chưa sửa chữa kịp thời do khó khăn về kinh phí. Đến ngày 15-7-2022 Công ty T2 có văn bản cam kết sửa chữa 17 hạng mục này và đề nghị Công ty K1 thanh toán số tiền 200.000.000 đồng và được Công ty K1 chi trả (là số tiền của lần thanh toán sau cùng ngày 15-7-2022). Sau khi khắc phục xong một số hạng mục, Công ty T2 yêu cầu Công ty K1 thanh toán thêm số tiền 300.000.000 đồng nhưng Công ty K1 không chấp nhận. Từ đó, Công ty T2 ngưng không sửa chữa khắc phục và 02 bên phát sinh tranh chấp cho đến nay. Do đó, việc thanh lý hợp đồng 02 bên vẫn chưa ký kết.

Nay Công ty T2 yêu cầu Công ty K1 có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại là 847.560.000 đồng, Công ty T2 không yêu cầu thêm phần lãi suất hay bất kỳ khoản tiền phạt khác.

Theo đơn khởi kiện Công ty T2 còn có yêu cầu Công ty K1 có nghĩa vụ ký bản quyết toán khối lượng công trình và biên bản thanh lý hợp đồng Đồng thời, yêu cầu Công ty K1 có nghĩa vụ trả số tiền 1.532.000.000 đồng là chi phí phát sinh do Công ty T2 xây dựng thêm 01 số hạng mục ngoài hợp đồng. Tại phiên tòa đại diện Công ty T2 rút đơn khởi kiện với các yêu cầu này.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Thanh S trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc giữa 2 Công ty có ký kết hợp đồng thi công xây dựng các hạng mục công trình nhà máy tại Công ty K1, cùng các thỏa thuận theo hợp đồng, cũng như số tiền còn lại Công ty K1 còn nợ Công ty T2 là 847.560.000 đồng như đại diện Công ty T2 trình bày là đúng.

Lý do Công ty K1 chưa thanh toán số tiền này là vì: Sau khi công trình được nghiệm thu, trong thời gian bảo hành có phát sinh 17 hạng mục cần phải bảo trì, sửa chữa. Công ty K1 có thông báo cho anh T1 (không rõ họ tên, địa chỉ) là nhân viên Công ty T2 được cử giám sát tại công trình biết, chỉ bằng lời nói và không có văn bản nhưng Công ty T2 không có khắc phục. Phía Công ty T2 cung cấp thông tin hiện anh T1 đã nghỉ việc, chưa liên lạc được.

Ngày 17-01-2022, Công ty T2 có văn bản cam kết khắc phục đến hết ngày 10-4-2022. Sau đó, Công ty T2 có khắc phục một số hạng mục và một số hạng mục không khắc phục.

Trước khi Công ty K1 chuyển số tiền 200.000.000 đồng cho Công ty T2 vào ngày 15-7-2022, Công ty T2 có văn bản nhưng không ghi ngày gửi Công ty K1, với nội dung cam kết sửa chữa công trình hoàn thiện trước ngày 25-8-2022 nếu không hoàn thiện sẵn sàng bỏ khoản tiền còn lại dùng để bảo hành công trình là 1.047.560.000 đồng; cũng theo văn bản này, Công ty T2 yêu cầu Công ty K1 chuyển trả số tiền 200.000.000 đồng để làm chi phí khắc phục sửa chữa. Sau khi Công ty K1 chi số tiền 200.000.000 đồng thì Công ty T2 có đến khắc phục nhưng không đạt yêu cầu, một số hạng mục có khắc phục sửa chữa, một số hạng mục không khắc phục sửa chữa, nên những hạng mục cần cần khắc phục sửa chữa cho đến nay chưa nghiệm thu được.

Sau đó Công ty K1 nhiều lần nhắc nhở, gọi điện thoại và nhắn tin cho đại diện Công ty T2 yêu cầu tiếp tục khắc phục sửa chữa nhưng Công ty T2 không phản hồi. Từ đó, Công ty K1 không tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 847.560.000 đồng, không thanh lý hợp đồng, cũng như không quyết toán hợp đồng cho Công ty T2.

Sau đó Công ty K1 phải thuê bên thứ ba để khắc phục sửa chữa công trình với giá trị khoảng 1.400.000.000 đồng.

Với những lý do trên, Công ty K1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty T2.

Đối với việc Công ty T2 yêu cầu Công ty K1 có nghĩa vụ ký bản quyết toán khối lượng công trình và biên bản thanh lý hợp đồng; đồng thời, trả số tiền 1.532.000.000 đồng là chi phí phát sinh do xây dựng thêm 01 số hạng mục ngoài hợp đồng. Tại phiên tòa Công ty T2 rút đơn khởi kiện với các yêu cầu này nên Công ty K1 không có ý kiến.

Tại Bản án số 02/2025/KDTM-ST ngày 05/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T2.

Buộc Công ty TNHH K có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần T2 số tiền 847.560.000 đồng (tám trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng). Ghi nhận Công ty Cổ phần T2 không yêu cầu tính lãi.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T2 với số tiền yêu cầu là 1.532.000.000 đồng và yêu cầu Công ty TNHH K có nghĩa vụ ký kết Biên bản quyết toán khối lượng công trình và Biên bản thanh lý hợp đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/5/2025 Công ty TNHH K kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH K về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Nội dung vụ án: Công ty T2 yêu cầu Công ty K1 có nghĩa vụ trả số tiền chi phí bảo hành công trình là 847.560.000 đồng. Công ty K1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty T2.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty K1 thấy rằng:

[2.1] Ngày 20-01-2019, giữa Công ty T2 và Công ty K1 có ký hợp đồng xây dựng, có tổng giá trị hợp đồng là 50.535.000.000 đồng, quá trình thực hiện hợp đồng Công ty T2 bị phạt vi phạm số tiền 1.867.200.000 đồng, số này được khấu trừ vào giá trị hợp đồng nên giá trị hợp đồng còn lại là 48.667.800.000 đồng. Theo hợp đồng 02 bên ký kết với nhiều điều khoản khác nhau, trong đó có thỏa thuận: Sau khi nghiệm thu công trình Công ty T2 có nghĩa vụ để lại 10% giá trị hợp đồng để bảo hành công trình trong 02 năm, mỗi năm trả 5% cho đến hết thời gian bảo hành. Số 10% này khi nghiệm thu công trình 02 bên thống nhất để lại là 1.047.560.000 đồng.

[2.2] Ngày 03-8-2019, công trình được nghiệm thu. Trong thời gian bảo hành công trình, có một số hạng mục không đạt chất lượng cần phải sửa chữa lại. Công ty K1 cho rằng có thông báo, bàn bạc với anh T1 là người được Công ty G giám sát

tại công trình (hiện đã nghỉ việc, không liên lạc được) về phương án khắc phục sửa chữa, Công ty T2 thừa nhận có việc này nhưng do vấn đề tình cảm giữa 02 Công ty. Công ty K2 không có bất kỳ văn bản nào chứng minh có việc thông báo này.

[2.3] Tuy nhiên, sau đó Công ty T2 có văn bản nhưng không ghi ngày gửi Công ty K1, với nội dung “*cam kết sửa chữa 17 hạng mục công trình và hoàn thiện trước ngày 25-8-2022 nếu không hoàn thiện sẵn sàng bỏ khoản tiền còn lại dùng để bảo hành công trình là 1.047.560.000 đồng; ngoài ra còn có thỏa thuận khi nhận được bản cam kết đề nghị Công ty K1 chi trước phần tiền cọc 200.000.000 đồng; sau khi hoàn thành dự án sửa chữa Công ty K1 chi trả tiếp số tiền cọc là 300.000.000 đồng, số còn lại là 547.560.000 đồng sẽ thanh toán đầy đủ trong vòng hai tháng sau khi hoàn thành dự án sửa chữa*”; cũng theo văn bản này, nên Công ty K1 chuyển trả số tiền 200.000.000 đồng để làm chi phí khắc phục sửa chữa. Sau khi Công ty K1 chi số tiền 200.000.000 đồng thì Công ty T2 có đến khắc phục nhưng không đạt yêu cầu, một số hạng mục có khắc phục sửa chữa, một số hạng mục không khắc phục sửa chữa, nên những hạng mục cần khắc phục sửa chữa cho đến nay chưa nghiệm thu được. Công ty T2 đã vi phạm cam kết về việc sửa chữa công trình hoàn thiện trước ngày 25-8-2022 nếu không hoàn thiện sẵn sàng bỏ khoản tiền còn lại dùng để bảo hành công trình là 1.047.560.000 đồng nay Công ty T2 khởi kiện yêu cầu trả số tiền bảo trì còn lại là 847.560.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận. Cấp sơ thẩm cho rằng cam kết sửa chữa sau thời gian bảo hành công trình là không phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty K1, sửa bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T2.

Do yêu cầu không được chấp nhận nên Công ty T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

[4] Án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên Công ty K1 không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH K.

- Sửa Bản án Kinh doanh thương mại số: 02/2025/KDTM-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh).

Căn cứ các điều 92, 217, 218, 219 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 144, 146, 147 của Luật Xây dựng; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T2 đối với Công ty TNHH K về việc tranh chấp hợp đồng xây dựng đối với số tiền 847.560.000 đồng (tám trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T2 với số tiền yêu cầu là 1.532.000.000 đồng và yêu cầu Công ty TNHH K có nghĩa vụ ký kết Biên bản quyết toán khối lượng công trình và Biên bản thanh lý hợp đồng.

3. Về án phí sơ thẩm kinh doanh thương mại: Công ty Cổ phần T2 phải chịu 37.426.800 đồng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty Cổ phần T2 đã nộp là 40.095.600 đồng theo biên lai thu số 0000416 ngày 15-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). Hoàn trả cho Công ty Cổ phần T2 2.668.800 đồng (hai triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn tám trăm đồng).

4. Về án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Hoàn trả cho Công ty TNHH K 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0012749, ngày 29/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND khu vực 12-Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Dương Thúy Hằng

