

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 829/2025/DS-PT
Ngày 30-7-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thi công
xây dựng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:	Ông Phan Trí Dũng
Các Thẩm phán:	Bà Đinh Thị Mộng Tuyết Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 223/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 348/2025/QĐ-PT ngày 30/6/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình M, sinh năm 1981; ông Lê Hoàng T, sinh năm 1996; cùng địa chỉ liên hệ: Văn phòng Luật sư Vũ Minh L, đường Đ, tổ C, khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 9 năm 2023. Ông M vắng mặt, ông T có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị Mỹ K, sinh năm 1982 và ông Trần Thế H1, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà K, ông H1 có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện ngày 05/10/2023, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/4/2021, ông Nguyễn Văn H ký hợp đồng thi công nhà cấp 4, mái thái, gác lửng, tại số A, tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho vợ chồng ông Trần Thế H1 và bà Trần Thị Mỹ K, số tiền thi công trọn gói là 884.000.000 đồng và công trình phụ, bồn nước nóng số tiền 15.000.000 đồng.

Sau khi hoàn thành và bàn giao công trình, ông Trần Thế H1 và bà Trần Thị Mỹ K đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn H số tiền 700.000.000 đồng, cụ thể:

Ngày 13/6/2021, thanh toán 20.000.000 đồng;

Ngày 15/6/2021, thanh toán 80.000.000 đồng;

Ngày 05/7/2021 thanh toán 50.000.000 đồng;

Ngày 07/7/2021, thanh toán 50.000.000 đồng;

Ngày 02/8/2021 thanh toán 100.000.000 đồng;

Ngày 12/8/2021 thanh toán 100.000.000 đồng;

Ngày 24/8/2021, thanh toán 100.000.000 đồng;

Ngày 30/8/2021 thanh toán 100.000.000 đồng,

Ngày 09/9/2021 thanh toán 100.000.000 đồng;

Ngày 14/4/2023 thanh toán 34.000.000 đồng, trong đó 14.000.000 đồng tiền thi công bồn nước nóng và 20.000.000 đồng bồi dưỡng.

Còn lại là 184.000.000 đồng ông Trần Thế H1 và bà Trần Thị Mỹ K chưa thanh toán, ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trần Thế H1 và bà Trần Thị Mỹ K, có nghĩa thanh toán cho ông Nguyễn Văn H số tiền là 184.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả, tính từ ngày 14/10/2022 đến ngày dự kiến xét xử sơ thẩm, ngày 15/01/2024 là 15 tháng; mức lãi suất là 0.83%/tháng; số tiền là $(184.000.000 \text{ đồng} \times 0.83\%) \times 15 \text{ tháng} = 22.908.000 \text{ đồng}$. Nguyên đơn không tranh chấp phần chi phí đối với các công trình phát sinh ngoài hợp đồng.

- Bị đơn ông Trần Thế H1, bà Trần Thị Mỹ K trình bày như sau:

Thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nội dung hợp đồng xây dựng, tiền công xây dựng và công trình phụ. Tuy nhiên, về phương thức thanh toán thì khác với thỏa thuận của hợp đồng, thi công đến đâu tạm ứng đến đó, lần thanh toán sau cùng là ngày kết thúc thời gian bảo hành (ngày 14/4/2023). Bà

Trần Thị Mỹ K là người trực tiếp thanh toán tiền thi công xây dựng và chi phí phát sinh các công trình phụ cho ông Nguyễn Văn H, cụ thể:

- Từ ngày 13/6/2022 đến ngày 09/9/2022, ông Nguyễn Văn H đã tạm ứng là 700.000.000 đồng.

- Ngày 22/9/2022, bà K thanh toán các chi phí phát sinh làm sân sau; bồn nước nóng; sân trước; bê tông phía sau, số tiền 186.000.000 đồng.

- Đối với số tiền 184.000.000 đồng mà ông Nguyễn Văn H khởi kiện, bà K đã thanh toán thành 03 lần, cụ thể:

Ngày 08/10/2022, thanh toán 80.000.000 đồng;

Ngày 15/10/2022, thanh toán 70.000.000 đồng (thực chất ngày nhận tiền là ngày 14/10/2022, nhưng ngày ký nhận là ngày 15/10/2022).

Ngày 14/4/2023, thanh toán 34.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng xây dựng và phụ lục hợp đồng đều có nội dung đánh máy và viết tay.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Văn H vẫn giữ yêu cầu buộc bà Trần Thị Mỹ K và ông Trần Thế H1 phải thanh toán số tiền 184.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tính từ ngày 14/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 25/04/2025 (làm tròn là 23 tháng), mức lãi suất 0.83%/tháng, thành tiền là 35.125.600 đồng, không phải tính từ ngày 15/10/2022 như nội dung đơn khởi kiện.

Giải thích mục đích và nội dung ký tên, trên phụ lục hợp đồng, người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn H trình bày, các chữ ký của ông Nguyễn Văn H trên phụ lục hợp đồng, quá trình tố tụng ông Nguyễn Văn H không thừa nhận và yêu cầu Tòa án giám định. Kết quả giám định đã được Tòa án thông báo cho ông Nguyễn Văn H biết chữ ký trên phụ lục hợp đồng là của ông Nguyễn Văn H, ông H không khiếu nại, hay thắc mắc. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng không nhớ có ký hay không, các chữ ký này cũng không đúng quy định, nên có thể, có khả năng bà K và ông Trần Thế H1 đưa ông Nguyễn Văn H ký trước, rồi sau đó ghi nội dung vào, trên thực tế bà K chưa thanh toán cho ông Nguyễn Văn H số tiền 184.000.000 đồng. Nguyên đơn đề nghị không chấp nhận chứng cứ là phụ lục hợp đồng do bà K cung cấp và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với tiền thi công công trình phụ là bồn nước nóng hai bên thỏa thuận là 15.000.000 đồng nhưng đơn khởi kiện trình bày thanh toán 14.000.000 đồng, thiếu 1.000.000 đồng, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày đây là

ý kiến của ông Nguyễn Văn H nhưng không yêu cầu Tòa án xem xét; ông Nguyễn Văn H thừa nhận ngoài thi công bồn nước nóng, ông Nguyễn Văn H còn thi công sân trước; sân sau; bê tông phía sau như bà K trình bày.

Bị đơn trình bày: Thừa nhận có ký hợp đồng thi công xây dựng như nội dung bảng hợp đồng mà ông Nguyễn Văn H cung cấp, tuy nhiên về thời gian ký hợp đồng là ngày 13/6/2022 (không phải ngày 03/4/2021) và các lần thanh toán số tiền thanh toán 700.000.000 đồng vào năm 2022 (không phải năm 2021) như nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn. Bà K trình bày nguyên nhân có phụ lục hợp đồng là do bà K làm mất bản chính hợp đồng xây dựng nên bà K làm phụ lục hợp đồng yêu cầu và ông Nguyễn Văn H ký xác nhận bà K đã thanh toán đủ tiền cho ông Nguyễn Văn H.

Ngày bàn giao nhà là ngày 14/10/2022, nhưng vì ông Nguyễn Văn H không kịp làm giấy tờ nên đến ngày 15/10/2022, ông Nguyễn Văn H mới ký xác nhận, thực tế ngày giao nhà là ngày 14/10/2022 và cũng là ngày ông Nguyễn Văn H ký nhận số tiền 70.000.000 đồng.

Đối với công trình phụ, không phải chỉ có bồn nước nóng như nguyên đơn trình bày, mà còn có sân sau; sân trước; bê tông phía sau, chi phí bà K đã thanh toán số tiền 186.000.000 đồng. Bà Trần Thị Mỹ K và ông Trần Thế H1 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DSST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn bà Trần Thị Mỹ K và ông Trần Thế H1 về việc buộc bà Trần Thị Mỹ K và ông Trần Thế H1 liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Văn H số tiền 184.000.000 đồng (*một trăm tám mươi bốn triệu đồng*) tiền công thi công xây dựng căn nhà cấp 4, mái thái gác lửng tại số A, tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được xác nhận trang 4 của hợp đồng xây dựng ngày 13/6/2022 và tiền lãi suất chậm trả, tính từ ngày 14/4/2023 đến ngày xét xử là ngày 25/4/2025, (làm tròn 23 tháng) số tiền: 35.125.600 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/5/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn. Đối với phần phát sinh gồm: sân sau, bồn nước nóng, sân tường trước, bên tông trước sau thì nguyên đơn không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

Bị đơn: Không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, **nguyên đơn** kháng cáo không có chứng cứ gì khác, kháng cáo của **nguyên đơn** không có cơ sở chấp nhận, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự đều thống nhất việc ký Hợp đồng xây dựng ngày 13/6/2022, Phụ lục Hợp đồng xây dựng nhà ngày 09/9/2022. Tổng giá trị nhà nguyên đơn xây dựng cho bị đơn là 884.000.000 đồng. Từ ngày 13/6/2022 đến ngày 09/9/2022, bị đơn bà K đã tạm ứng, thanh toán cho nguyên đơn ông H tổng số tiền 700.000.000 đồng. Đây là các chứng cứ được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh.

[2] Nguyên đơn ông H kháng cáo yêu cầu bị đơn tiếp tục thanh toán số tiền xây nhà còn lại 184.000.000 đồng và lãi chậm thanh toán 35.125.600 đồng. Bị đơn vợ chồng bà K xác định đã thanh toán xong nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn xác định đã thanh toán xong số tiền nhà còn lại thành 03 đợt ngày 08/10/2022 thanh toán 80.000.000 đồng, ngày 14/10/2022 thanh toán 70.000.000 đồng và lần cuối vào ngày 14/4/2023 sau khi hết hạn bảo hành thanh toán thêm 34.000.000 đồng là đủ số tiền nhà. Bà K cho rằng 03 lần ông H ký nhận tiền là vào mặt sau của Phụ lục hợp đồng ngày 09/9/2022 và trong tờ giấy kê ô ly kèm theo. Nội dung việc thanh toán tại mặt sau của Phụ lục hợp đồng ngày 09/9/2022 ghi nhận: *“Ngày 8/10 thanh toán 80.000.000*

Còn lại tổng số tiền là 104.000.000

Sau khi giao nhà ngày 15/10/2022

thanh toán thêm 70.000.000 VNĐ

để lại 34.000.000 bảo hành 6 tháng sau thanh toán đủ.

Ngày 14/10 đã giao đủ còn lại 34.000.000 VNĐ bảo hành 6 tháng sau” và dòng chữ *“H đã ứng thêm 80 triệu Tám chục chẳng”* kèm chữ ký, tên “Nguyễn Văn H” và có 02 chữ ký khác kẻ bên. Quá trình tố tụng cấp sơ thẩm nguyên đơn ông H không thừa nhận chữ ký, chữ viết là của ông. Theo Kết luận giám định ngày số 3534/KL-KTHS (S), ngày 19/9/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh B và Kết luận giám định số 6649/KL-KTHS, ngày 03/01/2025 của Phân Viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận 02 chữ ký bên cạnh dòng chữ thanh toán tiền nêu trên và dòng chữ *“H đã ứng thêm 80 triệu Tám chục chẳng”* tại mặt sau phụ lục hợp đồng và trong tờ giấy kê ô ly có dòng chữ *“có nhận của em H ba tư triệu ĐPX”* là do ông H ký, viết ra. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn thừa nhận các chữ ký, chữ viết nêu trong nội dung kết luận giám định là của ông Nguyễn Văn H nhưng ông H chỉ nhận 02 lần tiền 80.000.000 đồng ngày 08/10/2022 và 34.000.000 đồng vào ngày 14/4/2023, còn số tiền 70.000.000 đồng thì ông H không nhận. Theo kết luận giám định đã xác định được ông H có ký nhận số tiền 70.000.000 đồng. Đồng thời, theo Điều 4 Hợp đồng ngày 13/6/2022 các bên thỏa thuận thanh toán tiền thành 6 đợt, còn để lại

34.000.000 đồng sau khi hết bảo hành 6 tháng sẽ thanh toán. Vì vậy, sau khi hết thời hạn bảo hành 6 tháng thì ông Trần Thế H1 (chồng bà K) đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn H số tiền 34.000.000 đồng vào ngày 14/4/2023 là đã hoàn tất việc thanh toán nhà theo đúng thỏa thuận của hợp đồng và không thể có việc bà K chưa thanh toán 70.000.000 đồng sau khi đã nhận tiền đợt cuối 34.000.000 đồng khi hết thời hạn bảo hành vào ngày 14/4/2023 như nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện nguyên đơn cho rằng bị đơn còn nợ tiền xây nhà 184.000.000 đồng với chứng cứ là chữ viết của bà K tại mặt sau của Hợp đồng xây dựng ngày 13/6/2022 có nội dung: “08/10 giao 70.000.000

Ngày 14/10/2022 đã giao đủ 700.000.000 VNĐ

Số tiền còn để lại 184.000.000 VNĐ Bảo hành 6 tháng trả đủ”.

Bị đơn bà K thừa nhận chữ ký và chữ viết nêu trên là của bà nhưng ông H có sửa chữa tại các vị trí “80.000.000” thành “70.000.000”, ghi thêm “700.000.000 VNĐ” và sửa chữa số 3 thành số 8, ghi thêm số 1. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu giám định. Tuy nhiên, xét đại diện nguyên đơn đã thừa nhận ngày 08/10/2022 ông Nguyễn Văn H đã nhận 80.000.000 đồng có ghi vào mặt sau của phụ lục hợp đồng như đã phân tích ở trên. Đồng thời, từ ngày 13/6/2022 đến ngày 09/9/2022 nguyên đơn đã nhận đủ 700.000.000 đồng, số tiền bảo hành được các bên thỏa thuận để lại chỉ có 34.000.000 đồng nên có đủ cơ sở để xác định dòng chữ “Số tiền còn để lại 184.000.000 VNĐ Bảo hành 6 tháng trả đủ” là không đúng thực tế. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Các đương sự thống nhất ngoài căn nhà chính, nguyên đơn còn xây dựng cho bị đơn các công trình xung quanh căn nhà gồm: sân sau, bồn nước nóng, sân tường trước, bên hông trước sau. Bị đơn cho rằng tổng chi phí phát sinh là 186.272.000 đồng được hai bên liệt kê vào mặt sau của phụ lục hợp đồng ngày 09/9/2022 và hai bên đã giao nhận tiền ngày 22/09/2022, ông H có ký tên, ghi số tiền đã nhận. Đại diện nguyên đơn cho rằng tổng chi phí phát sinh là 188.000.000 đồng nên hai bên chưa thống nhất chi phí phát sinh.

Theo Kết luận giám định số 3534/KL-KTHS (SI) ngày 19/9/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh B và Kết luận giám định số 6649/KL-KTHS, ngày 03/01/2025 của Phân Viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận: “Nội dung ban đầu của các chữ bị sửa chữa sau chữ “Đã nhận một...” dưới mục: “Ngày 22/09/2022” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A đọc được là “trăm ba chục” và chữ viết “Đã nhận một” so với chữ viết đứng tên Nguyễn Văn H dùng làm mẫu so sánh trên tài liệu ký hiệu từ M1 đến M6 là do cùng một

người viết ra”.

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm nguyên đơn không tranh chấp các chi phí phát sinh nêu trên trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cũng xác định không tranh chấp giá trị các công trình phát sinh ngoài căn nhà chính theo Hợp đồng ngày 13/6/2022. Vì vậy, nguyên đơn có quyền khởi kiện bị đơn tại vụ án khác để tranh chấp giá trị các công trình phát sinh ngoài Hợp đồng ngày 13/6/2022 theo quy định pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, **nguyên đơn** kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì khác nên kháng cáo của **nguyên đơn** là không có cơ sở chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DSST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002576 ngày 08/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17;
- TAND khu vực 17;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (94).

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

Phan Trí Dũng

