

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: 394/2025/KDTM-PT
Ngày 24-12-2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng thi công”

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 Nguyễn Văn Huỳnh.

Các Thẩm phán: Nguyễn Đức Cường

Bùi Ngọc Thạch.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cơ sở 2 mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 296/2025/TLPT-DS ngày 03/11/2025 về việc “tranh chấp hợp đồng thi công”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2025/KDTM-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực x - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6656/2025/QĐ-PT ngày 10/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 21835/2025/QĐ-PT ngày 26/11/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty P; địa chỉ cũ: số C, đường số T, KDC H, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ hiện nay: số B, đường N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn N – chức vụ: Giám đốc pháp lý Công ty; địa chỉ: N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 042/GUQ/PT ngày 05/06/2025. Có mặt.

- Bị đơn: Công ty H; địa chỉ: số M, đường K, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hoài B, sinh năm 1995; địa chỉ: K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền số 24/2025/UQ-HA ngày 07/07/2025. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Viết Quốc T – luật sư – Văn phòng Luật sư N, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng B; địa chỉ liên hệ: Ngân hàng B – Sở giao dịch Z, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Bà Phạm Thị P – chức vụ: Chuyên viên Phòng khách hàng Doanh nghiệp 2 – Chi nhánh sở giao dịch Z – Ngân hàng B; địa chỉ: phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 1409/QĐ-BIDV.SGD2 ngày 11/8/2025). Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty H.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực x - Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2025 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn do ông Hoàng Văn Nghĩa trình bày:*

Ngày 10/11/2021, Công ty P (sau đây gọi tắt là Công ty P) và Công ty H (sau đây gọi tắt là H) ký Hợp đồng thi công xây dựng số 24/2021/HĐXD/HA-PT Gói Thầu thi công hoàn thiện kiến trúc các khối nhà và hạ tầng dự án Khu căn hộ - Thương mại dịch vụ cao tầng đường N (Opal Skyline) tại địa chỉ: Khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Hợp đồng thi công xây dựng Công trình trên đã được nghiệm thu hoàn thành, đưa vào sử dụng và quyết toán nhưng H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền cho Công ty P. Sau nhiều lần đòi nợ thì H mới chịu đối chiếu công nợ. Tại bảng đối chiếu công nợ ký ngày 07/02/2025 giữa Công ty P và H thì số tiền mà H còn nợ lại của Công ty P là 91.393.801.925 đồng. Sau đó, H có trả thêm tiền cho Công ty P nhưng vẫn chưa thanh toán tiền nợ xong. Do quyền lợi của Công ty P bị ảnh hưởng nên Công ty P có đơn khởi kiện H, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc H có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty P nợ gốc và lãi suất tạm tính đến ngày 06/6/2025 là 84.313.574.585 đồng. Trong đó: nợ gốc là 79.984.362.252 đồng, lãi suất chậm thanh toán là 4.329.212.333 đồng.

- Buộc H phải thanh toán cho Công ty P một lần toàn bộ số tiền nêu trên ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N xác định sau khi Tòa án thụ lý vụ án thì H đã thanh toán số tiền gốc 10.000.000.000 đồng, hiện còn nợ lại số tiền 60.984.362.251 đồng. Nay, ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc H thanh toán cho Công ty P với số tiền nợ gốc là: 60.984.362.251 đồng và số tiền lãi chậm thanh toán căn cứ hợp đồng số: 24/2021/HĐXD/HA-PT là 0,02% ngày, tạm tính đến ngày

12/9/2025 là 6.413.443.834 đồng (kèm theo bản tính lãi). Tổng cộng, số tiền gốc và tiền lãi là 67.397.806.085 đồng.

Đối với các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời mà Công ty P đã yêu cầu Tòa án áp dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của H thì ông N có đơn đề nghị Tòa án huỷ bỏ các Quyết định áp dụng này.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn H do ông Nguyễn Hoài B đại diện trình bày:*

Ngày 10/11/2021, H và Công ty P (gọi tắt là Công ty P) đã ký kết Hợp đồng thi công xây dựng số 24/2021/HĐXD/HA-PT về việc thi công gói thầu “thi công hoàn thiện kiến trúc các khối nhà và hạ tầng” dự án Khu căn hộ - Thương mại dịch vụ cao tầng đường N (Opal Skyline) như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, quá trình thi công công trình thì Công ty P đã có một số vi phạm nghĩa vụ như sau:

- Vi phạm tiến độ thực hiện dự án, theo hợp đồng thi công thì thời gian thực hiện thi công công trình từ ngày 10/11/2021 đến ngày 05/3/2023, nhưng đến ngày 25/9/2023 Công ty P gia hạn thêm thời hạn, đến ngày 09/11/2023 mới hoàn thành xong công trình và bàn giao cho H, lúc này các bên mới ký Biên bản kiểm tra nghiệm thu hoàn thành gói thầu, như vậy, Công ty P chậm 45 ngày;

- Vi phạm trong vấn đề Phòng cháy chữa cháy của Cơ quan nhà nước như lỗi “*Bổ sung giấy kiểm định cửa gỗ chống cháy hướng mở vào*” thuộc trách nhiệm của Công ty P;

Tuy nhiên, do H chỉ có phạt vi phạm đối với Công ty P 05 ngày chậm tiến độ tương đương với giá trị khấu trừ là 2.506.480.350 đồng với điều kiện đối ứng là H được giãn tiến độ thanh toán và hoán đổi việc thanh toán cho số tiền 31.000.000.000 đồng bằng sản phẩm tại dự án của Hà An, phần tiền còn lại được thanh toán bằng tiền (trong đó Công nợ đợt 11 gộp vào quyết toán và bảo hành (nộp chứng thư bảo lãnh), cụ thể như sau:

STT	Các đợt giải ngân	Kế hoạch các đợt thanh toán		Lũy kế (VNĐ)		Hình thức thanh toán
		Thời gian dự kiến	Tổng cộng	Giá trị lũy kế	Tỷ lệ	
I	TỔNG GIÁ TRỊ NỢ DỰ KIẾN		93.393.801.921	93.393.801.921	100,00 %	
1	Đợt 1	T 01/2025	31.000.000.000	31.000.000.000	33,19 %	TT bằng SP/khoanh nợ

STT	Các đợt giải ngân	Kế hoạch các đợt thanh toán		Lũy kế (VNĐ)		Hình thức thanh toán
		Thời gian dự kiến	Tổng cộng	Giá trị lũy kế	Tỷ lệ	
			5.000.000.000	36.000.000.000	38,55 %	TT bằng tiền
2	Đợt 2	T 02/2025	5.000.000.000	41.000.000.000	43,90 %	
3	Đợt 3	T 03/2025	5.000.000.000	46.000.000.000	49,25 %	
4	Đợt 4	T 04/2025	5.000.000.000	51.000.000.000	54,61 %	
5	Đợt 5	T 05/2025	5.000.000.000	56.000.000.000	59,96 %	
6	Đợt 6	T 06/2025	5.000.000.000	61.000.000.000	65,31 %	
7	Đợt 7	T 07/2025	5.000.000.000	66.000.000.000	70,67 %	
8	Đợt 8	T 08/2025	5.000.000.000	71.000.000.000	76,02 %	
9	Đợt 9	T 09/2025	5.000.000.000	76.000.000.000	81,38 %	
10	Đợt 10	T 10/2025	5.000.000.000	81.000.000.000	86,73 %	
11	Đợt 11	T 11/2025	5.000.000.000	86.000.000.000	92,08 %	
12	Đợt 12	T 12/2025	7.393.801.921	93.393.801.921	100,00 %	

Ngày 07/02/2025: Chủ đầu tư H và Nhà thầu Công ty P đã lần lượt ký Biên bản khấu trừ, Biên bản đối chiếu công nợ với tổng công nợ còn lại của Hợp đồng mà Chủ đầu tư phải thanh toán là 91.393.801.921 đồng (sau khi đã khấu trừ phạt vi phạm với số tiền 2.506.480.350 đồng) theo Phương án 02 Bên đã thống nhất. Ngày

04/4/2025, để tiếp tục thực hiện theo phương án hoán đổi sản phẩm, Ban lãnh đạo của Nhà thầu Công ty P đã họp với H để cập nhật thông tin, tiến độ về các sản phẩm dự án của H có thể hoán đổi. Tuy nhiên, tại cuộc họp thì Công ty P đã thay đổi ý kiến yêu cầu H không tiếp tục hoán đổi sản phẩm mà thanh toán bằng tiền mặt nhưng H không đồng ý. Sau đó, Công ty P đã khởi kiện yêu cầu H thanh toán không đúng với cam kết như ban đầu. Trước yêu cầu khởi kiện của Công ty P thì H không đồng ý với những lý do sau:

- Thứ nhất, H và Công P đã chốt giá trị công nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 24/2021/HĐXD/HA-PT đến ngày 07/02/2025 là 91.393.801.923 đồng sau khi khấu trừ các giá trị phạt vi phạm nên việc Công ty P yêu cầu trả lãi trước ngày hai bên chốt công nợ là chưa chính xác.

- Thứ hai, số tiền 5% giá trị quyết toán Hợp Đồng thi công là 23.141.238.083 đồng chỉ có thể phát sinh sau ngày phát hành chứng thư bảo lãnh bảo hành từ Ngân hàng B - Sở giao dịch 2 (là ngày 17/3/2025) nên H không phải chịu lãi chậm thanh toán cho số tiền này kể từ ngày chốt Biên bản đối chiếu công nợ vào ngày 07/02/2025 là chưa phù hợp.

- Thứ ba, H đã đồng ý về việc thanh toán 31.000.000.000 đồng bằng cách hoán đổi sản phẩm theo yêu cầu của Công ty P tại Biên bản họp ngày 15/8/2024 nên chỉ phát sinh nghĩa vụ thanh toán bằng tiền là 60.393.801.923 đồng theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 07/02/2025.

Chính vì vậy, do Công ty P khởi kiện H không đúng nên H yêu cầu Tòa án huỷ bỏ 03 Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 03/7/2025, 06, 07/2025/QĐ-BPKCTT cùng ngày 06/8/2025.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông B đồng ý với việc đại diện nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án huỷ bỏ các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – ông Ngô Viết Quốc T trình bày: Thống nhất với toàn bộ lời trình bày của người đại diện bị đơn H và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án xét xử vụ án.

- *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B (sau đây viết tắt là Ngân hàng B) do bà Phạm Thị P đại diện trình bày:*

Ngân hàng B căn cứ trên tình hình hạn mức tín dụng có thể sử dụng của Công ty P tại Ngân hàng B và các điều khoản bảo lãnh trên Hợp đồng thi công xây dựng số 24/2021/HĐXD/HA-PT để phát hành Chứng thư bảo lãnh. Do hạn mức tín dụng có thể sử dụng của Công ty P tại Ngân hàng B vẫn còn và dựa trên đề nghị của Công ty P, cũng như các hồ sơ mà Công ty P cung cấp thì Ngân hàng B tiến hành phát hành thư. Ngày 17/3/2025, Ngân hàng B có phát hành chứng thư bảo lãnh số 79/TBL-CNSGD2, với số tiền bảo lãnh là 23.141.238.083 đồng đối với việc bảo hành công trình/ sản phẩm được quy định trong Hợp đồng thi công xây dựng số 24/2021/HĐXD/HA-PT ngày 10/11/2021. Theo đó, Ngân hàng B là bên bảo lãnh cho Bên B (Công ty P) cam kết sẽ chịu trách nhiệm, thay mặt Bên B, thanh toán vô

điều kiện, không huỷ ngang cho Bên A (Công ty H) trong trường hợp Công ty P không thực hiện đối với việc bảo hành công trình/ sản phẩm được quy định trong hợp đồng. Sau khi Ngân hàng B phát hành thư bảo lãnh bảo hành, thì H sẽ phải thanh toán số tiền tương đương giá trị bảo lãnh cho Công ty P.

Tại Bản án số 21/2025/KDTM-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực x Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P đối với Công ty H về việc tranh chấp hợp đồng thi công.

Buộc Công ty H có trách nhiệm thanh toán cho Công ty P tiền thi công công trình còn nợ lại là 60.984.362.251 đồng (Sáu mươi tỷ, chín trăm tám mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi hai nghìn, hai trăm năm mươi một đồng) và tiền lãi chậm thanh toán là 6.413.443.834 đồng (Sáu tỷ, bốn trăm mười ba triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi bốn đồng). (Kèm theo bảng tính lãi thanh toán trễ hạn).

Tổng cộng là 67.397.806.085 đồng (Sáu mươi bảy tỷ, ba trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm lẻ sáu nghìn, không trăm tám mươi lăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 0.02%/ngày tại Hợp đồng thi công số 24/2021/HĐXD/HA-PT ngày 10/11/2021 giữa Công ty H với Công ty P.

2. Huỷ bỏ các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 03/7/2025, số: 06, 07/2025/QĐ-BPKCTT cùng ngày 06/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực x - Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của Công ty H đối với Công ty P.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh D Sóng Thần hoàn trả lại cho Công ty P số tiền đảm bảo 1.730.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm ba mươi triệu đồng) theo Chứng từ giao dịch ngày 03/7/2025, số chứng từ 0703014000000025, số tài khoản 452101 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh D Sóng Thần; số tiền đảm bảo 5.402.363.233 đồng (Năm tỷ, bốn trăm lẻ hai triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn, hai trăm ba mươi ba đồng) theo Chứng từ giao dịch ngày 06/8/2025, số chứng từ 08060104000000013, số tài khoản 452101 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh D Sóng Thần; và số tiền đảm bảo 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ, bảy trăm triệu đồng) theo Chứng từ giao dịch ngày 06/8/2025, số chứng từ 08060104000000012, số tài khoản 452101 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh D Sóng Thần.

3. Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty H phải chịu số tiền 175.397.806 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi bảy nghìn, tám trăm lẻ sáu đồng).

- Công ty P không phải chịu án phí. Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh hoàn trả lại cho Công ty P số tiền 96.156.787 đồng (Chín mươi sáu triệu, một trăm năm mươi sáu nghìn, bảy trăm tám mươi bảy đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0008494 ngày 06/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 18/9/2025, bị đơn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/9/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực x - Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 03/QĐ-VKS-KDTM kháng nghị một phần bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày xác nhận công nợ 07/02/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm; đối với số tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền bảo lãnh 23.141.238.083 tính từ ngày 17/3/2025 và sửa án phí sơ thẩm tương ứng.

Đại diện nguyên đơn ông Hoàng Văn N trình bày: sau khi xét xử sơ thẩm cho đến nay, bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 70.759.044.190 đồng trên số tiền nợ gốc cần thanh toán là 91.393.801.923 đồng; hiện còn nợ số tiền gốc là 20.634.757.733 đồng. Riêng đối với số tiền lãi chậm trả theo quyết định của bản án sơ thẩm là 6.413.443.834 đồng bị đơn chưa thanh toán.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thống nhất thỏa thuận về tiến độ thanh toán đối với số tiền nợ gốc 20.634.757.733 đồng và tiền lãi chậm thanh toán, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Trước ngày 31/12/2025 H trả cho Công ty P số tiền nợ gốc 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng).

- Trước ngày 31/01/2026 H trả cho Công ty P số tiền gốc còn lại 10.634.757.733 đồng (mười tỷ, sáu trăm ba mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi ba đồng).

- Đối với số tiền lãi chậm trả, chậm nhất ngày 06/02/2026 H trả cho Công ty P số tiền lãi chậm trả là 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng); trường hợp H vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào nêu trên thì H phải trả số tiền lãi chậm trả theo quyết định của bản án sơ thẩm là 6.413.443.834 đồng (sáu tỷ bốn trăm mười ba triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm ba mươi bốn đồng).

- Về án phí Công ty P tự nguyện chịu toàn bộ án phí sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng

dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: do tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp các quy định của pháp luật nên Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút Quyết định số 03/QĐ-VKS-KDTM ngày 26/9/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực x Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày tranh tụng của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn H được thực hiện trong thời hạn luật định và đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-KDTM ngày 26/9/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực x Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trong thời hạn luật định.

[2] Về các quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định của Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 139 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[3] Về nội dung, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm bị đơn H đã trả cho nguyên đơn tổng số tiền 70.759.044.190 đồng trên số tiền gốc theo bảng xác nhận công nợ ngày 07/02/2025 là 91.393.801.923 đồng; hiện bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền gốc là 20.634.757.733 đồng và tiền lãi chậm trả. Theo quyết định của bản án sơ thẩm số tiền lãi chậm trả, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 6.413.443.834 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thống nhất thỏa thuận và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Trước ngày 31/12/2025 H trả cho Công ty P số tiền nợ gốc 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng).

- Trước ngày 31/01/2026 H trả cho Công ty P số tiền nợ gốc còn lại 10.634.757.733 đồng (mười tỷ, sáu trăm ba mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn, bảy trăm ba mươi ba đồng).

- Đối với số tiền lãi chậm trả, chậm nhất ngày 06/02/2026 H trả cho Công ty P số tiền lãi chậm trả là 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng); trường hợp H vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào nêu trên thì H phải trả tiền lãi chậm

trả theo quyết định của bản án sơ thẩm là 6.413.443.834 đồng (sáu tỷ bốn trăm mười ba triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm ba mươi bốn đồng).

- Về án phí sơ thẩm: Công ty P tự nguyện chịu toàn bộ.

[4] Xét thấy, sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút Quyết định số 03/QĐ-VKS-KDTM ngày 26/9/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực x – Thành phố Hồ Chí Minh nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp.

[5] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: nguyên đơn Công ty P tự nguyện chịu trên số tiền 27.048.201.567 đồng.

- Án phí phúc thẩm: bị đơn kháng cáo phải chịu theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 71, 92, 266, 271, 273, 284, 293, khoản 3 Điều 296, Điều 300, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-KDTM ngày 26/9/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực x – Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa Bản án số 21/2025/KDTM-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực x - Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Công ty H phải trả cho Công ty P số tiền 20.634.757.733 đồng và tiền lãi chậm trả thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng số 24/2021/HĐXD/HA-PT ngày 10/11/2021 Gói Thầu thi công hoàn thiện kiến trúc các khối nhà và hạ tầng dự án

Khu căn hộ - Thương mại dịch vụ cao tầng đường N (Opal Skyline). Tiến độ thanh toán như sau:

- Trước ngày 31/12/2025, Công ty H trả cho Công ty P số tiền nợ gốc 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng).

- Trước ngày 31/01/2026 Công ty H trả cho Công ty P số tiền gốc còn lại 10.634.757.733 đồng (mười tỷ, sáu trăm ba mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn, bảy trăm ba mươi ba đồng).

- Đối với số tiền lãi chậm trả, chậm nhất ngày 06/02/2026 Công ty H trả cho Công ty P số tiền lãi chậm trả là 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng); trường hợp Công ty H vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào nêu trên thì Công ty H phải trả cho Công ty P số tiền lãi chậm trả theo quyết định của bản án sơ thẩm là 6.413.443.834 đồng (sáu tỷ bốn trăm mười ba triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm ba mươi bốn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (24/12/2025), bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án (20.634.757.733 đồng) theo mức lãi suất 0.02%/ngày tại Hợp đồng thi công số 24/2021/HĐXD/HA-PT ngày 10/11/2021 giữa Công ty H với Công ty P.

Về các quyết định về hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí sơ thẩm:

Công ty P phải chịu 135.048.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 96.156.787 đồng (Chín mươi sáu triệu, một trăm năm mươi sáu nghìn, bảy trăm tám mươi bảy đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0008494 ngày 06/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực x Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty P còn phải nộp 38.891.213 đồng.

4. Về án phí phúc thẩm: Công ty H phải chịu 2.000.000 đồng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020181 ngày 26/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực x - Tp Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực x - Tp HCM
- Phòng THADS khu vực x - Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VTLT, Tòa DS, HSVA 11b.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Văn Huỳnh