

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: 100/2026/DS-PT
Ngày 19-01-2026
V/v “tranh chấp hợp đồng thi công, xây
dựng nhà ở”

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 Trung Dũng;
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy - Thư ký Toà 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 Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 19 tháng 01 năm 2026, 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: 1216/2025/TLPT-DS ngày 13/11/2025 về việc “tranh chấp hợp đồng thi công, xây dựng nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2025/DSST ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6892/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Minh P, sinh năm 1963; địa chỉ: đường T, Tổ G, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Xuân H, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn T, xã Q, huyện Q, thành phố H (nay là xã Đ, thành phố H); địa chỉ liên lạc: tổ A, khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/7/2024).

- Bị đơn: Công ty TNHH T3 (viết tắt Công ty T3); địa chỉ: Số A, đường N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đoàn Công T, sinh năm 1975; địa chỉ: Số A, đường N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường

P, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo pháp luật của bị đơn (chức vụ: Giám đốc), có mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Đỗ Minh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 31/8/2023; Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 20/10/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Minh P trình bày:*

Do có nhu cầu xây dựng nhà ở gia đình nên ông P có ký hợp đồng với Công ty T3 thi công xây dựng công trình nhà ở.

Hợp đồng đã được hai bên ký kết ngày 10/01/2022. Nội dung hợp đồng ông P giao Công ty T3 bao toàn bộ vật tư thi công hoàn thiện công trình nhà ở tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (theo bản vẽ thiết kế); thời gian thi công: 150 ngày, kể từ ngày khởi công; tổng giá trị hợp đồng: 1.800.000.000 đồng và được thanh toán thành 6 đợt.

Sau khi khởi công xây dựng xong phần móng và đà giằng móng thì Công ty T3 tự ý ngừng thi công mà không thông báo cho ông P lý do, kéo dài thời gian cho đến khi hợp đồng quá hạn. Ông P nhiều lần tìm cách liên hệ và liên lạc điện thoại cho ông Đoàn Công T, là Giám đốc Công ty T3 nhưng nhận được sự phản hồi nào của ông T. Do công trình đang thi công phải bỏ dang dở nên ông P phải thuê nhân công và mua vật tư để tiếp tục xây dựng đến khi hoàn thiện công trình.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông P đã tạm ứng tiền cho Công ty T3 3 đợt tiền, cụ thể: Đợt 1: ngày 10/01/2022, số tiền: 350.000.000 đồng; đợt 2: ngày 20/01/2022, số tiền: 150.000.000 đồng; đợt 3: ngày 26/3/2022, số tiền: 550.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông P đã tạm ứng cho Công ty T3 là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm chục triệu đồng).

Do Công ty T3 chỉ mới thi công phần móng đà giằng móng nên ông P tính tổng giá trị phần móng đã giằng móng là 525.000.000 đồng. Ông P đã ứng trước cho Công ty T3 số tiền 1.050.000.000 đồng. Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu Công ty T3 trả cho ông P số tiền còn lại là: 525.000.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm triệu đồng).

- *Tại Bản tự khai đề ngày 14/6/2024 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn ông Đoàn Công T trình bày:*

Ông T thừa nhận Công ty T3 có ký kết Hợp đồng thi công nhà ở ngày 10/01/2022 với ông Đỗ Minh P để xây dựng 01 căn nhà cấp 4, kiểu T1, mái ngói có diện tích ngang 9m x 19m tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Giá trị xây dựng trọn gói căn nhà (chìa khóa trao tay) là 1.800.000.000 đồng. Ông T thừa nhận Công ty T3 có nhận số tiền 1.050.000.000 đồng của ông P.

Công ty đã xây dựng xong các hạng mục theo thỏa thuận trong hợp đồng về ứng tiền đợt 3. Đến đợt 4 ứng tiền, ông P nghe thợ thầy của công ty nói xấu công ty không trả tiền công thợ nên ông P không chịu ứng tiền cho công ty nên công ty không có tiền để tiếp tục xây dựng. Sau đó, ông P tự mua vật tư và cùng công ty trả tiền công cho thợ điện, thợ sơn nước, thợ xây dựng. Tính từ lúc bắt đầu cho đến thời điểm ứng tiền đợt 03 thì Công ty đã xây dựng nhà của ông P xong phần đồ rìa mái.

Về chứng cứ công ty mua vật tư và trả tiền công thợ điện, thợ sơn nước, do lâu qua nên công ty không còn chứng cứ để giao nộp cho Tòa án. Đối với số tiền 1.875.000.000 đồng ông P tự bỏ ra để xây dựng căn nhà là do ông P tự tính, công ty không đồng ý.

Quá trình xây dựng, Công ty T3 đã xây dựng hoàn thiện xong căn nhà chứ không bỏ công trình để ông P tự thuê thợ khác vào xây dựng như ông P trình bày. Ngày, tháng, năm giao nhà cho ông P thì ông T không nhớ. Do sau khi xây dựng xong, hai bên cũng không vui vẻ nên cũng không có ký kết biên bản bàn giao nhà, không có chụp hình hay được mời ăn tân gia để có chứng cứ giao nhà cho ông P.

Công ty T3 đã làm hoàn thiện tất cả công trình nhà ở của ông P, không có đơn vị nào khác vào xây dựng. Trong đội thi công có ông Phạm Minh T2 và ông Lê Minh C là thợ xây nhà cho ông P. Hiện nay, ông T2 và ông C không còn làm cho Công ty T3 nữa nên ông T không biết ông T2, ông C ở đâu.

Quá trình thi công do thiếu vật liệu nên Công ty T3 có nhờ ông P mua giùm theo các hóa đơn ông P giao nộp cho Tòa án mà ông T đã được tiếp cận. Sau đó, công ty đã quyết toán hết các hóa đơn nhờ ông P mua giùm vật liệu nên mới xuất 03 Phiếu thu số 33 ngày 10/01/2022, số 35 ngày 20/01/2022 và số 40 ngày 26/3/2022 do ông P giao nộp. Theo thỏa thuận thì ông P ứng tiền trước thì Công ty T3 mới tiến hành xây dựng.

Việc thiếu vật liệu xây dựng là do quá trình thi công, xây dựng, ông P làm song song thêm các hạng mục ngoài hợp đồng thi công nhà ở như xây thêm tường rào, làm sân, làm nhà xe nên phải lấy vật liệu bên xây nhà qua xây dựng các công trình trên dẫn đến thiếu vật liệu nên công ty mới nhờ ông P mua vật liệu. Dẫn đến việc ứng tiền đợt thứ 4 hai bên xảy ra mâu thuẫn, Sau đó, ông P mới mua vật liệu về và kêu thợ của công ty T4 xây dựng. Công ty không đồng ý các hóa đơn mua hàng đợt 4 của ông P nên xảy ra tranh chấp. Do công ty đã ký kết hợp đồng với ông P, vì muốn có trách nhiệm với ông P nên công ty vẫn để nhân công lại công trình và đồng ý cho ông P tự mua vật liệu về xây dựng và trả tiền nhân công. Kể từ thời điểm ứng tiền đợt 4 thì công ty và ông P cùng mua vật liệu xây dựng và cùng trả tiền nhân công chứ không phải một mình ông P trả hết.

- Quá trình giải quyết vụ án, ông P có yêu cầu đưa ông Phạm Minh T2 và ông Lê Minh C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, địa chỉ ông T2, ông C do ông P cung cấp không đầy đủ nên Tòa án không thể tổng đạt văn bản tố tụng để thông báo cho ông T2, ông C biết. Xét thấy, ông T2, ông C không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Vì vậy,

ngày 20/5/2025, Tòa án ra Thông báo số 23, xác định lại tư cách tố tụng của ông T2 và ông C không phải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2025/DSST ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Minh P đối với bị đơn Công ty TNHH T3 về việc tranh chấp hợp đồng thi công, xây dựng nhà ở theo Hợp đồng thi công nhà ở ngày 10/01/2022.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 01/7/2025, nguyên đơn ông Đỗ Minh P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông P trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Ông Ngô Minh P1 và Công ty TNHH T3 xác định: Ngày 10/01/2022, ông P1 và Công ty TNHH T3 ký kết hợp đồng thi công xây dựng nhà ở, thời gian thi công là 150 ngày, giá trị hợp đồng là 1.800.000.000 đồng và được thanh toán thành 06 đợt. Ông P1 đã ứng cho Công ty T3 số tiền 1.050.000.000 đồng. Công ty T3 đã nhận số tiền 1.050.000.000 đồng của ông P1 theo 03 đợt. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông P1 cho rằng Công ty T3 chỉ mới thi công xong phần móng và đà giằng móng theo ông P1 tự tính toán giá trị là 525.000.000 đồng thì Công ty T3 tự ý

ngừng thi công mà không thông báo cho ông P1 lý do, ông P1 đã phải bỏ tiền vật tư và tiền thợ để hoàn thiện căn nhà. Do đó, ông P1 khởi kiện yêu cầu Công ty T3 phải thanh toán số tiền đã nhận nhưng không thi công là 525.000.000 đồng.

Bị đơn cho rằng Công ty đã xây dựng xong các hạng mục theo thỏa thuận trong hợp đồng về ứng tiền đợt 3 (xong phần rìa mái). Đến đợt 4 ứng tiền, ông P1 nghe thợ thầy nói xấu công ty không trả tiền công thợ nên ông P1 không chịu ứng tiền cho công ty nên công ty không có tiền để tiếp tục xây dựng. Sau đó, ông P1 tự mua vật tư và cùng công ty trả tiền công cho thợ điện, thợ sơn nước, thợ xây dựng. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy, hai bên trình bày mâu thuẫn nhau về thời điểm Công ty T3 dừng thi công. Ông P1 cho rằng Công ty T3 chỉ mới thi công xong phần móng và đà giằng móng. Công ty cho rằng đã thi công xong phần rìa mái. Tuy nhiên, cả ông P1 và Công ty T3 đều không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Đồng thời, giá trị của phần móng và đà giằng 525.000.000 đồng là do ông P1 tự tính, không có cơ sở pháp lý.

Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P1 là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản là công trình nhà của ông P1 vào ngày 15/01/2026. Tại buổi xem xét thẩm định, căn nhà của nguyên đơn đã hoàn thành, đưa vào sử dụng có hình ảnh do nguyên đơn cung cấp. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và không cung cấp chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông P1.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Minh P được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Minh P.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2025/DSST ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Minh P được miễn.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15 – TPHCM;
- TAND khu vực 15 – TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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



Nguyễn Trung Dũng