

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 479/2026/DS-PT
Ngày: 07-4- 2026
Về việc “*Tranh chấp hợp đồng
xây dựng*”

NHÂN DANH
NƯỚC 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 Hoàng Thị Thuý Lành

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Mai

Ông Nguyễn Phước Thanh

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Quốc Việt, *Kiểm sát viên.*

Ngày 07 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1133/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng xây dựng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 335/2025/DS-ST ngày 24 - 9 -2025 Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 245/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu D, sinh năm 1959.

Địa chỉ: số nhà G, khu phố L, phường L, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vương Sơn H
- Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T, (có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH T1.

Địa chỉ: Số B đường P, khu phố C, phường L, tỉnh Tây Ninh (Mã số doanh nghiệp: 3901316597, đăng ký lần đầu ngày 18/6/2021).

Chủ sở hữu: Ông Lê Hồng L, sinh năm 1975.

Địa chỉ: số B đường P, khu phố C, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T1: Ông Lê Hồng L, sinh năm 1975 – Chức vụ: Giám đốc, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH T1: Bà Phùng Thị Cẩm K – Luật sư Công ty L2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn H1, sinh năm 1953.

Địa chỉ: số nhà G, khu phố L, phường L, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

Người kháng cáo: Công ty TNHH T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 13/9/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – bà Trần Thị Thu D trình bày:

Bà Trần Thị Thu D ký hợp đồng xây dựng với công ty TNHH T1 do ông Lê Hồng L làm chủ sở hữu, cũng là giám đốc công ty, cụ thể như sau:

Hợp đồng số 01/HĐTC LU/2024 ngày 06/01/2024, nội dung xây nhà ở 5m x 40 x 23 m 150 với số tiền 3.760.000.000 đồng, thời gian thi công 150 ngày (thời gian khởi công xây dựng ngày 19/3/2024, thời gian hoàn thành công trình ngày 19/8/2024).

Phương thức thanh toán gồm 4 giai đoạn: Tạm ứng (giá trị ban đầu, CP cọc vật tư) 200.000.000 đồng; giai đoạn 1 (khởi công và tập kết vật tư chính) 930.000.000 đồng; giai đoạn 2 (nghiệm thu phần thô) 1.500.000.000 đồng; giai đoạn 3 (nghiệm thu 80% phần trét bột, phần tường) 900.000.000 đồng; giai đoạn 4 (nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng) 180.000.000 đồng; tạm giữ (giá trị bảo hành 12 tháng) 50.000.000 đồng.

Sau đó, 02 bên thống nhất phương thức thanh toán thay đổi từ 4 giai đoạn lên 6 giai đoạn, giá trị hợp đồng từ 3.760.000.000 đồng thành 3.730.000.000 đồng, cụ thể:

Tạm ứng (giá trị ban đầu, CP cọc vật tư) 200.000.000 đồng; giai đoạn 1 (khởi công và tập kết vật tư chính) số tiền: 900.000.000 đồng; giai đoạn 2 (nghiệm thu phần sàn lầu 2) số tiền: 600.000.000 đồng; giai đoạn 3 (nghiệm thu phần thô) số tiền: 800.000.000 đồng; giai đoạn 4 (nghiệm thu 80% trát tường và ốp gạch) số tiền: 600.000.000 đồng; giai đoạn 5 (nghiệm thu 80% phần trét bột phần tường) số tiền: 500.000.000 đồng; giai đoạn 6 (nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng) số tiền: 100.000.000 đồng; tạm giữ (giá trị bảo hành 12 tháng) số tiền: 30.000.000 đồng.

Từ ngày ký hợp đồng là ngày 06/01/2024 đến ngày 01/7/2024 công ty đã tạm ứng số tiền 2.350.000.000 đồng. Ngoài tiền tạm ứng công ty đã nhận của bà D thêm số tiền 50.000.000 đồng để làm bờ móng hàng rào.

Trong quá trình thi công từ ngày 19/3/2024 đến ngày 01/8/2024, công ty chỉ mới xây dựng được 35% (chưa xong phần thô) và công ty yêu cầu được tiếp tục tạm ứng thêm số tiền: 500.000.000 đồng nữa thì mới thi công, do thấy việc thi công

không đúng tiến độ và thực hiện nội dung thi công không đúng thiết kế nên bà D không đồng ý tạm ứng thêm tiền theo yêu cầu nên công ty tạm dừng thi công.

Ngày 20/8/2024, hai bên thống nhất: Bản vẽ 1, 2, 3 đối chiếu hiện trạng để tính tiền; tất cả cột theo bản vẽ phải là 20cm x 40 cm như bản vẽ ban đầu; Tường bao quanh dày 200, tường sau 100.

Các vi phạm của công ty đã làm sai bản vẽ và hợp đồng như sau:

1. Vi phạm thời gian thi công: Thời gian thi công là 150 ngày (khởi công xây dựng ngày 19/3/2024, hoàn thành thi công ngày 19/8/2024) nhưng thực tế đến ngày 20/8/2024 chỉ thực hiện khối lượng khoảng 40%, vi phạm Điều 4 của Hợp đồng.

2. Xây dựng không đúng thiết kế:

2.1. Công ty vi phạm khoản 4 Điều 1 trong hợp đồng là tường xung quanh bao che là 20cm nhưng thực tế xây có 10cm (xác nhận thực tế giữa 02 bên ngày 20/8/2024).

2.2. Trong hồ sơ thiết kế xây dựng với hợp đồng, cột 20cm x 40cm, thực tế xây 20cm x 20cm (xác nhận thực tế giữa 02 bên ngày 20/8/2024).

2.3. Công ty phải xây tường bao móng nhà ở là 5m40 x 23m150 nhưng công ty không xây, mà lợi dụng móng hàng rào của nhà bà D để đổ cát nền nhà, dùng xe cơ giới san lấp nên xảy ra sạt lở, nghiêng đổ, bà D yêu cầu đập xây lại nhưng công ty không thực hiện mà khắc phục bằng cách dùng xe Kobe và dây cáp kéo lại buộc vào cột của công trình nhà ở, gây ảnh hưởng đến kết cấu công trình chính.

2.4. Hợp đồng xây ngang 5m 40 x dài 23 m 150 nhưng công ty xây lấn qua nhà bên cạnh 5m50 x 23 m 150, bà D yêu cầu làm lại đúng diện tích nhưng công ty không thực hiện, bỏ qua. Hơn nữa, bờ móng do quá trình đổ cát dùng xe cơ giới san lấp nên xảy ra nứt, tét, phù. Việc làm của công ty quá cầu thả và vô trách nhiệm.

Công ty đã tạm ứng số tiền 2.350.000.000 đồng và 50.000.000 đồng để làm bờ móng hàng rào, tổng tiền đã nhận: 2.400.000.000 đồng.

Căn cứ công văn số 53/TNPGĐT NXD ngày 05/12/2024 và kết quả giám định vụ việc số: 09/TTQHGDCLXD-PTN ngày 25/11/2024 về khối lượng giá trị xây dựng của của Trung tâm quy hoạch và giám định chất lượng xây dựng cho thấy: Giá trị khối lượng xây dựng đã thực hiện: 1.519.798.084 đồng (40,42% của giá trị hợp đồng xây dựng).

Bà D không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của công ty TNHH T1 vì giữa bà D và công ty B thỏa thuận tạm ứng 04 đợt, sau đó thỏa thuận thành 06 đợt – đây là thỏa thuận về tạm ứng chứ không phải thanh toán vì các lần nhận tiền không có nghiệm thu, quá trình thi công không đúng tiến độ, thi công không đúng thiết kế, rút ruột công trình; vi phạm nghiêm trọng hợp đồng và việc thanh toán phải trên cơ sở giá trị khối lượng công trình đã thực hiện. Do vậy, yêu cầu của công ty là xác định các giai đoạn thanh toán là không hợp lý và cũng không có ý nghĩa trong việc giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH T1 trả lại số tiền đã nhận vượt quá khối lượng hiện tại công ty đã thực hiện 2.350.000.000 đồng - 1.519.798.084 đồng = 830.201.916 đồng và yêu cầu ông L trả lại 50.000.000 đồng tiền làm bờ móng và hàng rào, yêu cầu công ty TNHH T1 trả lại cho bà D các chi phí tổ tụng mà bà D tạm ứng khi khởi kiện.

Bị đơn – Công ty TNHH T1 - người đại diện theo pháp luật: ông Lê Hồng L trình bày:

Công ty T1 và chủ đầu tư là bà D có ký hợp đồng số: 01/HĐTC_LU/2024 ngày 06/01/2024, hình thức hợp đồng “Chìa khóa trao tay” xây dựng nhà ở, trị giá hợp đồng là 3.730.000.000 đồng, hợp đồng, thanh toán 06 giai đoạn thi công.

Trong suốt quá trình thi công xây dựng từ khi khởi công đến ngày 30/7/2024 hai bên là bà D và công ty không xảy ra sai phạm, không tranh chấp. Công ty thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết, không vi phạm về thời gian thi công, đúng thiết kế cũng như không rút ruột công trình, do đó công ty không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D.

Bà D chấm dứt hợp đồng thi công với công ty trái quy định pháp luật, cụ thể: Thông báo tạm ngưng thi công công trình ngày 02/8/2024 vi phạm khoản 3 Điều 40 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP và Thông báo chấm dứt hợp đồng xây dựng ngày 10/8/2024 vi phạm khoản 3 Điều 41 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP.

Công ty TNHH T1 đã thực hiện xong giai đoạn 3 của hợp đồng (giai đoạn thực hiện phần thô theo hợp đồng), giai đoạn 3 bà D đã thanh toán nhưng còn nợ công ty số tiền: 150.000.000 đồng, công ty đang hoàn thành giai đoạn 4 được 35% khối lượng hiện trạng thực tế, số tiền bà D còn phải thanh toán giai đoạn 4 là 210.000.000 đồng và số tiền: 45.366.000 đồng phần chi phí phát sinh mà công ty thực hiện theo yêu cầu thay đổi thiết kế của bà D (thay đổi khu vệ sinh, sửa chữa phòng ngủ, cửa sổ hành lang...).

Do bà D đơn phương chấm dứt hợp đồng không đúng quy định pháp luật nên yêu cầu bà D thanh toán cho công ty số tiền bà D còn phải thanh toán: 150.000.000 đồng + 210.000.000 đồng + 31.632.000 đồng = 391.632.000 (Ba trăm chín mươi một triệu sáu trăm ba mươi hai ngàn đồng.)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông H1 trình bày: Ông là chồng bà D, vợ chồng ông có ký kết hợp đồng xây dựng với Công ty TNHH T1 do ông L làm giám đốc, xây dựng nhà ở tại số nhà G, ấp L, xã L, thị xã H (nay là khu phố L, phường L), tỉnh Tây Ninh nhưng tất cả ký tên trong hợp đồng đều do bà D ký tên. Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ ông là bà D, ông không có ý kiến khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà D rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không tranh chấp về chi phí xây bờ móng, tường hàng rào với số tiền: 50.000.000 đồng với ông L; yêu cầu Công ty TNHH T1 trả số tiền tạm ứng vượt quá khối lượng xây dựng hoàn thành tại thời điểm tạm ngưng thi công: 830.201.916 đồng (cụ thể: 2.350.000.000 đồng -

1.519.798.084 đồng) và chi phí giám định 69.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Ông H1 thống nhất ý kiến bà D, không có ý kiến khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D – ông H trình bày:

Công ty TNHH T1 vi phạm thời gian thi công, vi phạm quy định tại Điều 4; xây dựng không đúng thiết kế, vi phạm khoản 4 Điều 1 của Hợp đồng; việc công ty nhận tiền là tạm ứng vì không có nghiệm thu công trình theo từng giai đoạn trong hợp đồng. Bà D chấm dứt hợp đồng không vi phạm thời hạn trong hợp đồng và đúng theo quy định pháp luật, căn cứ công văn số: 53/TNPCGĐTNXD ngày 05/12/2024 và kết luận giám định, yêu cầu khởi kiện của bà D là có căn cứ.

Đại diện theo pháp luật Công ty TNHH T1 – ông L trình bày: Tại đơn khởi kiện, công ty yêu cầu chi phí phát sinh do bà D thay đổi thiết kế số tiền: 45.366.000 đồng, nay yêu cầu lại số tiền này là 31.632.000 đồng. Yêu cầu bà D thanh toán cho công ty T2 tiền còn lại 391.632.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Tại Bản án sơ thẩm 335/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 Tòa án nhân dân Khu vực 10- Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 244, 157, 161, 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự, các Điều 138, 139, 140, 144, 145 Luật xây dựng năm 2014.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu D đối với Công ty TNHH T1 về “Tranh chấp hợp đồng xây dựng”.

Buộc Công ty TNHH T1 có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Thu D số tiền: 830.202.000 (tám trăm ba mươi triệu, hai trăm lẻ hai nghìn) đồng.

Kể từ ngày bà Trần Thị Thu D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu D đối với ông Lê Hồng L về thỏa thuận xây bờ móng tường rào số tiền: 50.000.000 đồng. Bà Trần Thị Thu D được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T1 đối với bà Trần Thị Thu D về yêu cầu trả số tiền: 391.632.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc Công ty TNHH T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Thu D số tiền: 69.000.000 (sáu mươi chín triệu) đồng là chi phí giám định trong vụ án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH T1 phải chịu 36.906.000 đồng phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu D được chấp nhận và 19.581.000 đồng do yêu cầu của Công ty TNHH T1 không được chấp nhận, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Công ty TNHH T1 đã nộp 10.107.500 đồng theo biên lai thu số 0011658 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, Công ty TNHH T1 còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 46.379.500 (bốn mươi sáu triệu, ba trăm bảy mươi chín nghìn, năm trăm) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/10/2025, Công ty TNHH T1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa Bản án dân sự 335/2025/DS – ST, ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu chấp nhận phần tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định Công ty T1 đã vi phạm nhiều nội dung của hợp đồng: Thời hạn thi công, thiết kế thi công... Công ty T1 đã nhận Công văn số 53/TNPCGĐCLXD-PTN ngày 25/11/2024 về khối lượng giá trị xây dựng thực tế Công ty T1 đã thi công nhưng không có khiếu nại nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Hợp đồng số: 01/HĐTC_LU/2024 ngày 06/01/2024 giữa Công ty T1 và bà D là hợp đồng trọn gói nên không thể giám định giá trị công trình để buộc Công ty T1 trả lại cho bà D số tiền 830.201.916 đồng. Công ty T1 không vi phạm nội dung nào trong hợp đồng như bà D viện dẫn. Ngược lại, bà D là người vi phạm thời hạn thanh toán. Tính đến thời điểm ngưng thi công, Công ty T1 đã thực hiện được 35% khối lượng của giai đoạn 4 nên yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phần tố của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến Tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của Công ty T1 nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn là Trần Thị Thu D, bị đơn Công ty TNHH T1 (sau đây gọi tắt là Công ty T1), do ông Lê Hồng L là người đại diện theo pháp luật và cũng là giám đốc công ty và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H1 có nhiều lần ký kết hợp đồng xây dựng nhưng Hợp đồng xây dựng được các bên thống nhất, chính thức thực hiện sử dụng là Hợp đồng số: 01/HĐTC_LU/2024 ngày 06/01/2024, chủ đầu tư: Bà Trần Thị Thu D, thi công xây lắp: Công ty TNHH T1, hình thức hợp đồng trọn gói “Chìa khóa trao tay”, công trình là nhà ở, xây trên thửa đất 332, tờ bản đồ số 5, địa chỉ số G, đường Q, ấp L, xã L, thị xã H (nay là khu phố L, phường H) tỉnh Tây Ninh giá trị xây dựng là 3.730.000.000 đồng, phương thức thanh toán gồm 06 giai đoạn, tạm ứng (giá trị ban đầu, CP cọc vật tư) 200.000.000 đồng; giai đoạn 1 (khởi công và tập kết vật tư chính) số tiền: 900.000.000 đồng; giai đoạn 2 (nghiệm thu phần sàn lầu 2) số tiền: 600.000.000 đồng; giai đoạn 3 (nghiệm thu phần thô) số tiền: 800.000.000 đồng; giai đoạn 4 (nghiệm thu 80% trát tường và ốp gạch) số tiền: 600.000.000 đồng; giai đoạn 5 (nghiệm thu 80% phần trét bột phần tường) số tiền: 500.000.000 đồng; giai đoạn 6 (nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng) số tiền: 100.000.000 đồng; tạm giữ (giá trị bảo hành 12 tháng) số tiền: 30.000.000 đồng, thời gian thi công là 150 ngày (khởi công ngày 19/03/2024; hoàn thành ngày 19/01/2024).

Ngoài ra ông L và bà D còn thỏa thuận bằng lời nói về việc xây bờ móng, tường hàng rào trọn gói với giá: 50.000.000 đồng.

Việc thực hiện theo hợp đồng đến ngày 01/8/2024 thì các bên không tiếp tục thực hiện, Công ty T1 không tiếp tục thi công do bà D không giao tiền. Bà D xác định Công ty T1 đã tạm ứng số tiền 2.350.000.000 đồng, vượt quá giá trị khối lượng xây dựng hoàn thành nhưng Công ty không nghiệm thu công trình mà yêu cầu tiếp tục được tạm ứng tiếp số tiền 500.000.000 đồng. Bà D không đồng ý, yêu cầu Công ty tiếp tục thi công nhưng Công ty T1 không đồng ý và đã ngừng thi công. Đồng thời, ngày 2/8/2024 bà D cũng thông báo bằng văn bản yêu cầu Công ty T1 tạm ngừng thi công từ ngày 02/8/2024 đến khi có kết quả giám định chất lượng và khối

lượng thực tế của công trình. Việc các bên có tranh chấp và tạm dừng hợp đồng có vi phạm về thời gian thông báo tạm dừng theo khoản 3, Điều 40 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 quy định chi tiết về Hợp đồng xây dựng. Tuy nhiên, cả chủ đầu tư và bên nhận thầu đều thông báo tạm dừng nên không xem xét đến trách nhiệm bồi thường do không thông báo trước 28 ngày cho bên kia theo quy định.

Đến ngày 10/8/2024 bà D thông báo bằng văn bản, đơn phương chấm dứt hợp đồng với Công ty T1. Trong khi các bên đang tạm dừng hợp đồng để giải quyết các vi phạm hợp đồng nhưng chưa giải quyết bà D lại thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng là không phù hợp với hợp đồng mà các bên đã ký kết (Hợp đồng số: 01/HĐTC_LU/2024 ngày 06/01/2024 không thoả thuận về việc chấm dứt hợp đồng), đồng thời không phù hợp với Thông báo ngày 02/8/2024 của bà D đối với Công ty T1 (dừng đến khi có kết quả giám định chất lượng và khối lượng thực tế của công trình). Như vậy, việc bà D đơn phương chấm dứt hợp đồng với Công ty T1 là không phù hợp với quy định tại Điều 43 Nghị định.

Bà D xác định Công ty T1 đã tự ý ngừng thi công và vi phạm thời hạn thi công, thi công không đúng thiết kế đã ký kết, công trình lún sang ranh đất liền kề, Công ty T1 đã vi phạm hợp đồng và ngoài ra bờ móng hàng rào khi sử dụng bị đứt gãy nên bà D có đơn khởi kiện yêu cầu Công ty T1 trả lại số tiền đã nhận vượt quá giá trị khối lượng thi công là 830.201.916 đồng và 50.000.000 đồng ông L nhận xây bờ móng, tường hàng rào nhưng không đảm bảo chất lượng. Bà D căn cứ Kết quả giám định của Trung tâm quy hoạch và giám định chất lượng xây dựng, giám định chi phí hoàn thành của Công trình do Công ty T1 thực hiện là 1.519.798.084 đồng để xác định số tiền bà D đã trả cho Công ty T1 830.202.000 (tám trăm ba mươi triệu, hai trăm lẻ hai nghìn) đồng. Buộc Công ty T1 trả cho bà D số tiền 830.202.000 (tám trăm ba mươi triệu, hai trăm lẻ hai nghìn) đồng. Ông L xác định Công ty T1 tuân thủ đúng phương thức thanh toán trong hợp đồng, mỗi giai đoạn đều nghiệm thu và nhận đúng số tiền của giai đoạn đó, có ký tên khi nhận tiền, từ khi thi công đến nay đã nhận của bà D số tiền: 2.350.000.000 đồng, Công ty T1 đã thực hiện xong giai đoạn 3 (nghiệm thu phần thô) và bà D còn nợ lại số tiền giai đoạn 3 là 150.000.000 đồng và đang thực hiện giai đoạn 4 được 35% khối lượng hiện trạng thực tế trong giai đoạn 4, thành tiền: $35\% \times 600.000.000 \text{ đồng} = 210.000.000 \text{ đồng}$. Ngoài ra, trong quá trình thi công, Công ty T1 thi công theo ý kiến thay đổi thiết kế của bà D với số tiền là 31,632.000 đồng, việc xây hàng rào ông L đã thực hiện xong, xác định có gãy nứt nhưng đã khắc phục xong, hiện nay bà D đang sử dụng, bà D đã vi phạm hợp đồng xây dựng, cụ thể vi phạm khoản 3 Điều 40 và khoản 3 Điều 41 Nghị định số: 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D và yêu cầu bà D hoàn trả tổng số tiền: $150.000.000 + 210.000.000 + 31.632.000 \text{ đồng}$ là 391.632.000 đồng.

Xét thấy: Nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng xây dựng với hình thức Hợp đồng trọn gói, chìa khoá trao tay. Đây là loại hợp đồng có giá cố định không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện đối với toàn bộ phạm vi công việc, yêu cầu kỹ thuật và tiến độ đã thoả thuận. Nhà thầu cam kết hoàn thành toàn bộ dự án theo mức chi phí chốt ban đầu, bất kể biến động giá cả vật tư hay chi phí phát sinh thực tế, trừ

trường hợp bất khả kháng hoặc chủ đầu tư thay đổi phạm vi công việc. Nhà thầu có trách nhiệm thực hiện toàn bộ công việc từ thiết kế, mua sắm, thi công đến hoàn thiện. Việc thanh toán được thực hiện một lần hoặc nhiều lần dựa trên khối lượng công việc hoàn thành thực tế so với hợp đồng. Hợp đồng các bên đã ký và thừa nhận cũng thể hiện việc thanh toán được xác định dựa trên khối lượng công việc hoàn thành, không phụ thuộc vào giá trị của hợp đồng theo từng giai đoạn. Tại Kết quả giám định vụ việc số 09/TTQHGDCLXD-PTN ngày 25/11/2024, tổng hợp kết quả đo đạc kiểm tra khối lượng xây dựng của công trình, thể hiện: Nội dung chưa hoàn thành gồm - Tô trát tường bên trong, trát tường ngoài, kẻ ron tường 2,5cm, ốp gạch tường. Như vậy, phần thô của công trình đã cơ bản hoàn thành. Như đã phân tích về hợp đồng trọn gói, việc thanh toán theo từng giai đoạn chỉ mang tính tạm ứng, khi thanh toán không đòi hỏi có xác nhận khối lượng hoàn thành chi tiết. (Khoản 5, Điều 19 Nghị định 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015). Cấp sơ thẩm căn cứ bảng giá trị vật tư của Công trình do Công ty đã thực hiện tại thời điểm giám định để buộc Công ty T1 trả cho bà D 830.202.000 là không phù hợp với thoả thuận giữa các bên và quy định của pháp luật.

Đối với các nội dung vi phạm hợp đồng như bà D trình bày: Công ty T1 không thống nhất với các nội dung bà D đưa ra. Các bên cũng chưa có biên bản làm việc thống nhất về các nội dung vi phạm hợp đồng. Trong trường hợp nếu có các vi phạm nội dung hợp đồng thì các bên có nghĩa vụ thống nhất vi phạm để xác định trách nhiệm bồi thường. Nếu không thống nhất thì có quyền khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại căn cứ vào điều khoản của hợp đồng và Điều 43 Nghị định 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015. Trong vụ án này, các đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng nên không có cơ sở xem xét.

[2.2] Đối với yêu cầu của Công ty T1 về việc yêu cầu bà D thanh toán tiếp số tiền 150.000.000 đồng + 210.000.000 đồng + 31.632.000 đồng = 391.632.000 (Ba trăm chín mươi một triệu sáu trăm ba mươi hai ngàn đồng.) Trong đó 150.000.000 đồng là số tiền cần thanh toán của giai đoạn 3; 210.000.000 đồng là khối lượng thực tế của giai đoạn 4; 31.632.000 đồng là chi phí phát sinh do bà D yêu cầu thay đổi thiết kế. Xét thấy, việc thay đổi thiết kế không được các bên lập thành văn bản, bà D không thừa nhận nội dung này nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Công ty T1. Đối với số tiền còn lại, như đã phân tích ở trên, việc thanh toán theo giai đoạn của các bên mang tính tạm ứng. Do công trình chưa được nghiệm thu hoàn công nên không có căn cứ xác định giá trị thực tế. Các bên không khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng nên không có cơ sở xác định thiệt hại. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty T1 là có căn cứ.

[3] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án sơ thẩm chưa đánh giá đúng bản chất vụ án, áp dụng pháp luật chưa phù hợp. Công ty T1 kháng cáo có cơ sở chấp nhận một phần. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật nên không chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà D không được chấp nhận nên bà Trần Thị Thu D phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[5] Về án phí sơ thẩm dân sự: Bà Trần Thị Thu D được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí. Công ty T1 phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm dân sự: Do kháng cáo của Công ty T1 được chấp nhận một phần nên Công ty T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 335/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh.

Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự, các Điều 138, 139, 140, 144, 145 Luật xây dựng năm 2014.

Căn cứ các Điều 19, 40, 41 Nghị định 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 Quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

Căn cứ khoản 2, Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 2 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu D đối với Công ty TNHH T1 về “Tranh chấp hợp đồng xây dựng” buộc Công ty TNHH T1 có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Thu D số tiền 830.202.000 (tám trăm ba mươi triệu, hai trăm lẻ hai nghìn) đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu D đối với Công ty TNHH T1 về thỏa thuận xây bờ móng tường rào số tiền 50.000.000 đồng. Bà Trần Thị Thu D được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty TNHH T1 đối với bà Trần Thị Thu D về yêu cầu trả số tiền 391.632.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị Thu D phải chịu số tiền: 69.000.000 (sáu mươi chín triệu) đồng là chi phí giám định trong vụ án. Bà D đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thu D phải chịu 36.906.000 đồng phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn nộp do thuộc trường hợp người cao tuổi có đề nghị miễn án phí. Công ty TNHH T1 phải chịu 19.581.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Công ty TNHH T1 đã nộp 10.107.500 đồng theo biên lai thu số 0011658 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án Khu vực 10 – Tây Ninh), Công ty TNHH T1 còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 9.473.500 (Chín triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0005683 ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 10 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Hoàng Thị Thuý Lành