

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **45/2026/KDTM-PT**

Ngày: 22/8/2026

Vv: *Tranh chấp nghĩa vụ bảo hành
trong hợp đồng xây dựng.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Vĩnh Chuyên**.

Các Thẩm phán: Ông **Trương Chí Trung**.

Bà **Nguyễn Thị Ánh Nguyệt**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Hà** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Tú Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án KDTM thụ lý số: 12/2026/TLPT-KDTM ngày 27 tháng 5 năm 2026 về “*Tranh chấp nghĩa vụ bảo hành trong hợp đồng xây dựng*”;

Do Bản án sơ thẩm số 13/2026/KDTM-ST ngày 21 tháng 4 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 217/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Công ty Cổ phần Regal Group**; địa chỉ: Số 52 -54 đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Ngọc Thành** - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 104/204/RGG-GUQ ngày 16/12/2024): Ông **Phạm Văn Viên** - Phó Tổng giám đốc khối vận hành.

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 103/204/RGG-GUQ ngày 16/12/2024): Bà **Thái Thị Hương**, sinh năm 1997 - Chuyên viên pháp chế doanh nghiệp. *Có mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền lại (theo Giấy ủy quyền số 95, 96/2025/RGG-GUQ ngày 25/11/2025): Ông **Nguyễn Minh Phụng**, sinh năm 1997 - Chuyên viên pháp chế doanh nghiệp. *Có mặt.*

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: **Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư Đại Cường Thành**; địa chỉ: Số 572 Núi Thành, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Trung Thuận** - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 01-02/UQ-CT ngày 16/4/2025): Ông **Phạm Văn Chính**, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 147 Hồ Ty, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng. *Có mặt.*

- Người giám định: **Công ty TNHH Giám định Chuyên Việt**, địa chỉ: 121 Nguyễn Hoàng, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Sỹ Minh Triết**, chức vụ: Giám đốc. *Có mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Đại diện Nguyên đơn bà Thái Thị Hương trình bày:**

Giữa Công ty Regal Group và Công ty Đại Cường Thành đã ký kết và thực hiện 03 hợp đồng gồm:

- Hợp đồng xây dựng số 19/2019/HĐXD/DXMT-DCT ngày 19/11/2019 về việc Thi công xây dựng kết cấu phần thô trong và ngoài nhà 03 căn mẫu villas mẫu E (BT11-08; BT11-09; BT11-10) tại Khu đô thị Đất Quảng Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (sau đây gọi là “Hợp đồng số 19/2019”). Giá trị giữ lại bảo hành (5% giá trị quyết toán): 304.588.050 đồng.

- Hợp đồng xây dựng số 12/2020/HĐXD/DXMT-DCT ngày 30/01/2020 về việc Thi công xây dựng kết cấu phần thô trong và ngoài nhà 02 căn mẫu villas Anh (B16-09; BT6-16) tại Khu đô thị Đất Quảng Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (sau đây gọi là “Hợp đồng số 12/2020”). Giá trị giữ lại bảo hành (5% giá trị quyết toán): 240.019.600 đồng.

- Hợp đồng xây dựng số 19/2021/HĐXD/DXMT-DCT ngày 25/02/2021 về việc Thi công xây dựng kết cấu phần thô 06 căn thuộc Block LK15 (căn 02, 09; 14; 20) và Block LK14A (căn 02; 05) tại Dự án Tropical Palm, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (sau đây gọi là “Hợp đồng số 19/2021”). Giá trị giữ lại bảo hành (5% giá trị quyết toán): 419.306.400 đồng

Căn cứ quy định tại Điều 9 tại 03 Hợp đồng quy định như sau:

“Điều 9. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH

9.1. Bên B có trách nhiệm bảo hành công trình trong thời hạn theo quy định tại Phụ lục A [Quy định các điều khoản chi tiết của hợp đồng] đính kèm hợp đồng này, kể từ ngày hai bên ký biên bản nghiệm thu bàn giao công trình đưa vào sử dụng. [Để đảm bảo cho nghĩa vụ bảo hành của Bên B theo quy định của Hợp Đồng này, Bên A giữ lại giá trị tiền bảo hành quy định tại phụ lục A].

Để cho rõ ràng, trước khi hết hạn bảo hành 15 ngày, Bên B có trách nhiệm liên hệ với Bên A để thực hiện các công việc kiểm tra, xác nhận và nghiệm thu các công việc bảo hành mà Bên B đã thực hiện. Trong trường hợp phát sinh nghĩa vụ bảo hành, Bên B phải thực hiện sửa chữa theo quy định tại Điều 9.2 cho đến khi hoàn tất việc sửa chữa và có văn bản xác nhận của Bên A về việc Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ bảo hành....”

Như vậy, quy định trên đã nêu rõ công việc mà nhà thầu phải thực hiện trước khi hết thời hạn bảo hành là: liên hệ, kiểm tra, xác nhận và nghiệm thu các công việc bảo hành. Đây là quy định bắt buộc về trách nhiệm của nhà thầu để làm cơ sở xác định kết thúc giai đoạn bảo hành và thanh lý hợp đồng giữa hai bên.

Căn cứ Điều 5 Phụ lục A của các Hợp đồng là **24 tháng** kể từ ngày Bên A phát hành chứng chỉ tiếp nhận bàn giao hoàn thành, nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng/ các bên ký kết biên bản nghiệm thu bàn giao toàn bộ hạng mục công trình do Bên B thực hiện.

Căn cứ vào hồ sơ quyết toán ngày 26/08/2022 thì thời hạn bảo hành công trình được xác định là từ 26/08/2022 đến hết 26/08/2024.

Tuy nhiên, trước khi hết thời hạn bảo hành 15 ngày (*tức trước ngày 11/08/2024*), Công ty Đại Cường Thành không chủ động liên hệ để **kiểm tra, xác nhận, nghiệm thu công việc bảo hành** theo đúng quy định tại Điều 9 Hợp đồng. Việc làm này thể hiện sự thờ ơ, vô trách nhiệm của Nhà thầu trong công tác theo dõi, thực hiện nghĩa vụ bảo hành của nhà thầu theo quy định của Hợp đồng.

Đến ngày **14/10/2024**, Công ty Regal Group đã có Công văn số 326/2024/KXD/RGG ngày 14/10/2024 về việc hướng dẫn hoàn thành thủ tục bảo hành công trình cho Công ty Đại Cường Thành. Thời hạn yêu cầu hoàn thành: **trước 25/10/2024**.

Sau đó, ngày 31/10/2024, Ban quản lý Dự án đã có email thông báo tình trạng lỗi hư hỏng đối với công trình do Nhà thầu thi công, yêu cầu Nhà thầu phối hợp cùng Ban quản lý kiểm tra, xác nhận, sửa chữa trước ngày 04/11/2024.

Ngày 01/11/2024, đại diện Ban quản lý Dự án và đại diện Công ty Đại Cường Thành đã tiến hành kiểm tra hạng mục công trình tại Dự án Datquang Riverside (Tên thương mại là “Regal Victoria”) tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Tuy nhiên, quá trình làm việc, khi Ban quản lý chỉ ra các lỗi sai sót, cần sửa chữa khắc phục của Công ty Đại Cường Thành thì phía Công ty Đại Cường Thành bắt đầu nói lớn tiếng và sau đó thực hiện các hành vi quậy phá, la mắng, đe dọa thực hiện hành vi côn đồ với nhân viên Công ty Regal Group. Hành vi này của cán bộ nhân viên Công ty Đại Cường Thành nêu trên đã được Công ty chúng tôi trình báo tới Công an phường Điện Ngọc - thị xã Điện Bàn để xem xét điều tra, xử lý.

Đồng thời, ngày 01/11/2024, Công ty Regal Group đã gửi Công văn số 340/2024/KXD/RGG về việc thanh lý chấm dứt hợp đồng và cảnh cáo hành vi vi phạm pháp luật hình sự của Công ty Đại Cường Thành. Theo đó, trên cơ sở các hành vi vi phạm của Công ty Đại Cường Thành, Công ty Regal Group yêu cầu:

Tham gia làm việc vào **14h ngày 06/11/2024** để ký các hồ sơ thanh lý; Thanh toán toàn bộ số tiền phạt vi phạm là: **2.323.893.720 đồng** cho Chủ đầu tư trong vòng 03 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo.

Đến nay, Công ty Đại Cường Thành vẫn không phối hợp thanh lý, chấm dứt Hợp đồng và không thanh toán các khoản tiền phạt vi phạm cho Công ty Regal Group là đang vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ tại Hợp đồng.

Tại Khoản 38 Điều 3 Luật Xây dựng 2014 quy định: *“Thi công xây dựng công trình gồm xây dựng và lắp đặt thiết bị đối với công trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời, tu bổ, phục hồi; phá dỡ công trình; bảo hành, bảo trì công trình xây dựng”*

Tại Điều 9 các Hợp đồng số 19/2019, Hợp đồng số 20/2020 và Hợp đồng số 19/2021 đều quy định về nghĩa vụ bảo hành công trình của nhà thầu. Do đó, việc nhà thầu vi phạm nghĩa vụ bảo hành công trình là vi phạm nghĩa vụ tại Hợp đồng.

Căn cứ Điều 7.2.38 Hợp đồng về nghĩa vụ thực hiện đúng, đầy đủ các trách nhiệm và nghĩa vụ của nhà thầu và Điều 10.7 quy định về phạt vi phạm như sau: *“Ngoại trừ các trường hợp quy định từ khoản 10.1 đến khoản 10.6 nêu trên, nếu Bên B vi phạm các nghĩa vụ khác tại Hợp đồng này thì sẽ bị áp dụng mức phạt vi phạm 12% giá trị hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho bên A (nếu có)”*.

Đồng thời, căn cứ theo Khoản 1 Điều 5 hợp đồng quy định đây là loại hợp đồng trọn gói. Do đó, khi Công ty Đại Cường Thành vi phạm nghĩa vụ bảo hành thì phải chịu phạt 12% giá trị Hợp đồng. Cụ thể:

Số tiền phạt của Hợp đồng số 19/2019: $12\% \times 6.091.761.000 \text{ đồng} = 731.011.320 \text{ đồng}$

Số tiền phạt của Hợp đồng số 20/2020: $12\% \times 4.800.392.000 \text{ đồng} = 576.039.480 \text{ đồng}$.

Số tiền phạt của Hợp đồng số 19/2021: $12\% \times 8.386.128.000 \text{ đồng} = 1.006.335.360 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền phạt của cả 03 hợp đồng là: $(731.011.320 \text{ đồng} + 576.039.480 \text{ đồng} + 1.006.335.360 \text{ đồng}) = 2.313.386.160 \text{ đồng}$.

*** Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do công trình hư hỏng.**

Tại Điều 10.7 hợp đồng quy định: *“Ngoại trừ các trường hợp quy định từ khoản 10.1 đến khoản 10.6 nêu trên, nếu Bên B vi phạm các nghĩa vụ khác tại Hợp đồng này thì sẽ bị áp dụng mức phạt vi phạm 12% giá trị hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho bên A (nếu có)”*.

Căn cứ kết luận tại Báo cáo giám định do Công ty TNHH Chuyên Việt lập có nêu: *“Chúng tôi xác định giá trị khắc phục sửa chữa đối với các lỗi còn tồn đọng (nứt, mốc, thấm tường) tại các công trình do Nhà thầu Công ty CP Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành thực hiện theo các hợp đồng/phụ lục hợp đồng*

thi công xây dựng kết cấu phần thô đã ký kết với Công ty CP Đất Xanh Miền Trung là: 837.094.000 đồng. (Bằng chữ: Tám trăm ba mươi bốn triệu, sáu trăm năm mươi sáu ngàn đồng chẵn - đã bao gồm thuế VAT 8%).”

Theo đó, do Công ty Đại Cường Thành vi phạm nghĩa vụ bảo hành, không thực hiện sửa chữa, khắc phục các sai sót nên phải bồi thường chi phí sửa chữa cho Công ty Regal Group số tiền là: 837.094.000 đồng.

*** Về các yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần đầu tư Đại Cường Thành**

Như trình bày ở trên, trong giai đoạn bảo hành, Công ty Đại Cường Thành đã không thực hiện đúng trách nhiệm của mình là kiểm tra, xác nhận việc bảo hành tại giai đoạn kết thúc công việc. Do đó, khi Công ty Đại Cường Thành không thực hiện đúng nghĩa vụ bảo hành thì không được nhận lại số tiền giữ lại, số tiền này sẽ để Chủ đầu tư tự thực hiện sửa chữa hư hỏng, sai sót mà nhà thầu đã không thực hiện. Nên các yêu cầu đối với tiền giữ lại bảo hành, tiền vi phạm hợp đồng và tiền lãi chậm thanh toán là không có cơ sở.

Từ những trình bày trên, Công ty Regal Group kính đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng tuyên bố:

1. Chấm dứt và thanh lý các Hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung (Nay là Công ty Cổ phần Regal Group) và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành gồm:

- Hợp đồng xây dựng số 19/2019/HĐXD/DXMT-DCT ngày 19/11/2019;
- Hợp đồng xây dựng số 12/2020/HĐXD/DXMT-DCT ngày 30/01/2020;
- Hợp đồng xây dựng số 19/2021/HĐXD/DXMT-DCT ngày 25/02/2021.

2. Buộc Công ty Đại Cường Thành phải thanh toán cho Công ty Regal Group tổng số tiền là: **3.150.480.160 đồng** (Ba tỷ một trăm năm mươi triệu bốn trăm tám mươi nghìn một trăm sáu mươi đồng). Trong đó:

- Tiền phạt vi phạm Hợp đồng là: 2.313.386.160 đồng.
- Tiền lãi phạt phát sinh (tạm tính từ ngày 04/11/2024 đến ngày gửi Đơn khởi kiện bổ sung là ngày 26/11/2025) là: $2.323.893.720 \text{ đồng} \times 0.05\% / 1 \text{ ngày} \times 387 \text{ ngày} = 449.673.434 \text{ đồng}$.
- Tiền bồi thường thiệt hại chi phí khắc phục do thi công chất lượng không đảm bảo, không thực hiện đúng nghĩa vụ bảo hành (bổ sung): 837.094.000 đồng.

Tại phiên tòa, Công ty Regal Group xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Rút một phần tiền phạt vi phạm Hợp đồng, số tiền phạt yêu cầu còn lại là: 115.669.686 đồng (tương ứng phạt 12% trên số tiền tương ứng 5% giá trị hợp đồng giữ lại để bảo hành).
- Rút một phần tiền bồi thường thiệt hại chi phí khắc phục do thi công chất lượng không đảm bảo, không thực hiện đúng nghĩa vụ bảo hành, số tiền yêu

cầu còn lại là: 585.965.800 đồng (tương ứng với 70% tổng giá trị khắc phục hư hỏng theo Báo cáo kết luận giám định).

- Rút toàn bộ tiền lãi phạt là: 449.673.434 đồng.

Tổng số tiền Công ty Regal Group yêu cầu Công ty Đại Cường Thành thanh toán là: 701.635.486 đồng. *(Bằng chữ: Bảy trăm lẻ một triệu, sáu trăm ba mươi lăm nghìn, bốn trăm tám mươi sáu đồng).*

*** Trong đơn phản tố gửi đến Tòa án ngày 17/4/2026 và quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện bị đơn ông Phạm Văn Chính trình bày:**

Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư Đại Cường Thành (Công ty Đại Cường Thành) và Công ty Cổ phần Regal Group đã ký kết các Hợp đồng và phụ lục đính kèm, bao gồm:

1. Hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 19/2019/HĐXD/DXMT-DCT ngày 19/11/2019.

2. Hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 12/2020/HĐXD/DXMT-DCT ngày 30/01/2020.

3. Hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 19/2021/HĐXD/DXMT-DCT ngày 25/02/2021.

Theo các Hợp đồng nêu trên, Công ty Đại Cường Thành đã thi công với giá trị quyết toán và đã bàn giao công trình đưa vào sử dụng như sau:

1. Hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 19/2019/HĐXD/DXMT-DCT ngày 19/11/2019 với giá trị quyết toán là 6.091.761.000 đồng *(Bằng chữ: sáu tỷ không trăm chín mươi một triệu bảy trăm sáu mươi một ngàn đồng)* và các bên đã nghiệm thu bàn giao toàn bộ công trình đưa vào sử dụng vào tháng 08/2022.

2. Hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 12/2020/HĐXD/DXMT-DCT ngày 30/01/2020 với giá trị quyết toán là 4.800.392.000 đồng *(Bằng chữ: bốn tỷ tám trăm triệu ba trăm chín mươi hai ngàn đồng)* và các bên đã nghiệm thu bàn giao toàn bộ công trình đưa vào sử dụng vào tháng 08/2022.

3. Hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 19/2021/HĐXD/DXMT-DCT ngày 25/02/2021 với giá trị quyết toán là 8.386.128.000 đồng *(Bằng chữ: tám tỷ ba trăm tám mươi sáu triệu một trăm hai mươi tám ngàn đồng)* và các bên đã nghiệm thu bàn giao toàn bộ công trình đưa vào sử dụng vào tháng 08/2022.

Theo quy định của các Hợp đồng, Công ty Cổ phần Regal Group thanh toán 95% giá trị quyết toán và giữ lại 5% giá trị quyết toán để làm nghĩa vụ bảo hành, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 19/2019/HĐXD/DXMT-DCT ngày 19/11/2019, Công ty Cổ phần Regal Group đã thanh toán cho Công ty Đại Cường Thành số tiền 5.787.172.945 đồng *(Bằng chữ: năm tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu một trăm bảy mươi hai ngàn chín trăm bốn mươi lăm đồng)*

và còn giữ lại 5% giá trị quyết toán làm bảo hành công trình là 304.588.050 đồng (*Bằng chữ: ba trăm lẻ bốn triệu năm trăm tám mươi tám ngàn không trăm năm mươi đồng*).

2. Hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 12/2020/HĐXD/DXMT-DCT ngày 30/01/2020, Công ty Regal Group đã thanh toán cho Công ty Đại Cường Thành số tiền 4.560.372.400 đồng (*Bằng chữ: bốn tỷ năm trăm sáu mươi triệu ba trăm bảy mươi hai ngàn bốn trăm đồng*) và còn giữ lại 5% giá trị quyết toán làm bảo hành công trình là 240.019.600 đồng (*Bằng chữ: hai trăm bốn mươi triệu không trăm mười chín ngàn sáu trăm đồng*).

3. Hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 19/2021/HĐXD/DXMT-DCT ngày 25/02/2021, Công ty Regal Group đã thanh toán cho Công ty Đại Cường Thành số tiền 7.966.821.600 đồng (*Bằng chữ: bảy tỷ chín trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm hai mươi một ngàn sáu trăm đồng*) và còn giữ lại 5% giá trị quyết toán làm bảo hành công trình là 419.306.400 đồng (*Bằng chữ: bốn trăm mười chín triệu ba trăm lẻ sáu ngàn bốn trăm đồng*).

Theo quy định tại Điều 3.3, Điều 5 của Phụ lục A đính kèm Hợp đồng, thời hạn Công ty Đại Cường Thành thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình là: “24 tháng kể từ ngày Bên A phát hành Chứng chỉ tiếp nhận bàn giao hoàn thành, nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng/Các bên ký kết biên bản nghiệm thu bàn giao toàn bộ hạng mục công trình/Các bên ký kết biên bản nghiệm thu bàn giao toàn bộ hạng mục công trình do Bên B (Công ty Đại Cường Thành) thực hiện theo phạm vi hợp đồng để đưa vào sử dụng” và sau khi Công ty Đại Cường Thành hoàn thành công tác bảo hành theo quy định của hợp đồng thì Công ty Cổ phần Regal Group có trách nhiệm thanh toán giá trị bảo hành cho Công ty Đại Cường Thành.

Cũng theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng, Công ty Cổ phần Regal Group có trách nhiệm thông báo cho Công ty Đại Cường Thành bằng [*Văn bản/điện thoại/email/fax*] trong trường hợp phát sinh các vấn đề hư hỏng trong thời gian bảo hành.

Như vậy, thời hạn bảo hành các công trình của các hợp đồng nêu trên là từ tháng **08/2022 đến 08/2024**. Tuy nhiên, trong suốt thời gian bảo hành này, Công ty Đại Cường Thành không nhận được bất kỳ thông báo nào từ Công ty Cổ phần Regal Group về việc phát sinh các vấn đề hư hỏng của các công trình mà Công ty Đại Cường Thành đã thi công theo các Hợp đồng và như vậy là đồng nghĩa với việc Công ty Đại Cường Thành đã hoàn thành nghĩa vụ bảo hành theo quy định của Hợp đồng.

Từ những nội dung nêu trên có thể thấy, Công ty Cổ phần Regal Group có nghĩa vụ phải thanh toán cho Công ty Đại Cường Thành giá trị bảo hành còn giữ lại của các Hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty Đại Cường Thành đã cố gắng liên hệ với Công ty Cổ phần Regal Group để yêu cầu thanh toán giá trị bảo hành và

cung cấp các hồ sơ thanh toán giá trị bảo hành theo yêu cầu nhưng không thể liên hệ theo các thông tin mà Công ty Cổ phần Regal Group đã cung cấp tại hợp đồng do Công ty Cổ phần Regal Group thay đổi tên miền, thay đổi, luân chuyển cán bộ phụ trách nhưng không thông báo với Công ty Đại Cường Thành, đồng thời Công ty Đại Cường Thành cũng đã nhiều lần gửi công văn, trực tiếp làm việc với Công ty Cổ phần Regal Group và cung cấp các hồ sơ thanh toán giá trị bảo hành vào ngày 22/10/2024 nhưng Công ty Cổ phần Regal Group không phối hợp, gây khó khăn và không chịu thanh toán giá trị bảo hành cho Công ty Đại Cường Thành.

Công ty Đại Cường Thành không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty Regal Group, lý do như sau:

Thứ nhất, thời hạn bảo hành các công trình của các hợp đồng và phụ lục đính kèm: Hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 19/2019/HĐXD/DXMT-DCT ngày 19/11/2019, Hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 12/2020/HĐXD/DXMT-DCT ngày 30/01/2020, Hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 19/2021/HĐXD/DXMT-DCT ngày 25/02/2021 là từ tháng 08/2022 đến 08/2024.

Quy định tại Điều 9.1 của các hợp đồng về việc trước khi hết hạn bảo hành 15 ngày, Công ty Đại Cường Thành có trách nhiệm liên hệ với Công ty Regal Group để thực hiện các công việc kiểm tra, xác nhận và nghiệm thu các công việc **bảo hành** mà Công ty Đại Cường Thành đã thực hiện.

Nội dung của quy định nêu trên đã nói rõ là kiểm tra, xác nhận và nghiệm thu các công việc bảo hành đã thực hiện, chứ không phải kiểm tra, xác nhận và nghiệm thu các hạng mục mà Công ty Đại Cường Thành đã thi công để thực hiện việc bảo hành, bởi vì việc bảo hành thì phải được thực hiện tại thời điểm xảy ra sự cố hư hỏng, nhanh chóng, kịp thời tránh ảnh hưởng đến các hạng mục khác của công trình chứ không thể để hai năm mới tiến hành kiểm tra và thực hiện bảo hành, hiểu như Công ty Regal Group là không đúng với nội dung về bảo hành công trình xây dựng. Đồng thời, Điều 9.2 của các Hợp đồng đã quy định rõ trách nhiệm của Công ty Regal Group về việc phải thông báo cho Công ty Đại Cường Thành trong trường hợp phát sinh các vấn đề hư hỏng của công trình, nhưng trong suốt thời gian bảo hành thì Công ty Đại Cường Thành không nhận được bất kỳ thông báo nào của Công ty Regal Group về các hư hỏng của công trình để thực hiện việc bảo hành nên Công ty Đại Cường Thành cho rằng, trong suốt thời gian bảo hành công trình không phát sinh các vấn đề hư hỏng thuộc nghĩa vụ bảo hành của Công ty Đại Cường Thành, Công ty Đại Cường Thành đã hoàn thành nghĩa vụ bảo hành theo quy định tại Hợp đồng.

Như vậy, trong thời gian bảo hành, do không phát sinh các vấn đề hư hỏng của công trình, không phát sinh nghĩa vụ bảo hành, không có thực hiện bất kỳ hạng mục bảo hành nào thì đương nhiên không phải liên hệ với Công ty

Regal Group để thực hiện các công việc kiểm tra, xác nhận và nghiệm thu các công việc bảo hành mà Công ty Đại Cường Thành đã thực hiện và do đó, Công ty Đại Cường Thành đã hoàn thành nghĩa vụ bảo hành theo quy định tại các hợp đồng,

Do đó, việc Công ty Regal Group yêu cầu Công ty Đại Cường Thành bảo hành các công trình sau khi hết thời hạn bảo hành là không đúng với quy định của các Hợp đồng và quy định pháp luật.

Thứ hai, trước khi tiến hành thi công thì Công ty Đại Cường Thành luôn được Công ty Regal Group phê duyệt và thông qua biện pháp thi công, quy trình, quy phạm, quy chuẩn kỹ thuật thi công theo đúng hợp đồng, được phê duyệt quy cách/chất lượng/mẫu thiết bị/vật tư/vật liệu xây dựng/cấu kiện xây dựng đầu vào; trong quá trình thi công có tư vấn giám sát của Công ty Regal Group giám sát chất lượng, kỹ thuật; sau thi công thì nghiệm thu công việc chuyển bước thi công, nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng/bộ phận công trình xây dựng, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình và toàn bộ công trình xây dựng.

Đồng thời, theo quy định tại Điều 8 của các Hợp đồng về nghiệm thu bàn giao thì Công ty Regal Group chỉ nghiệm thu các sản phẩm, hạng mục công việc của hợp đồng khi sản phẩm, hạng mục các công việc này đúng yêu cầu thiết kế kỹ thuật, đảm bảo chất lượng, đạt các tiêu chuẩn theo quy định hiện hành, các điều khoản của Hợp đồng và toàn bộ công trình mà Công ty Đại Cường Thành xây dựng đều đã được nghiệm thu bàn giao cho Công ty Regal Group từ tháng 08/2022, nên có thể khẳng định các công trình đã bàn giao đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật.

Do đó, các yêu cầu khởi kiện của Công ty Regal Group về phạt vi phạm số tiền 2.323.893.720 đồng; tiền bồi thường thiệt hại chi phí khắc phục do thi công chất lượng không đảm bảo, không thực hiện đúng nghĩa vụ bảo hành: 837.094.000 đồng là không có căn cứ nên đề nghị Tòa án tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên của Công ty Regal Group.

Công ty Đại Cường Thành có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên buộc Công ty Regal Group thanh toán cho Công ty Đại Cường Thành số tiền 963.914.050 đồng (tiền bảo hành giữ lại 5%).

2. Tuyên buộc Công ty Regal Group thanh toán cho Công ty Đại Cường Thành số tiền 2.432.830.848 đồng, trong đó:

- Về phạt vi phạm hợp đồng do chậm thanh toán: Căn cứ Điều 10.10 và Điều 6.2, Điều 6.4 của Hợp đồng, tiền phạt vi phạm tạm tính từ ngày 05/12/2024 đến ngày 10/03/2026 là: $(461 \text{ ngày} \times 5.000.000 \text{ đồng}) = 2.305.000.000 \text{ đồng}$.

- Về lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 05/12/2024 đến ngày 10/3/2026 là: $(963.914.050 \text{ đồng} \times 150\% \times 7\%/\text{năm} \times 461 \text{ ngày}) = 127.830.848 \text{ đồng}$.

Như vậy, tổng số tiền mà Công ty Regal Group phải thanh toán cho Công ty Đại Cường Thành tạm tính đến ngày 10/3/2026 là: **3.396.744.898 đồng**.

Căn cứ và xác định ngày tính tiền phạt vi phạm chậm thanh toán:

Căn cứ tính tiền phạt vi phạm chậm thanh toán: theo quy định tại Điều 10.10 của các Hợp đồng, nếu Công ty Regal Group tiếp tục chậm thanh toán cho Công ty Đại Cường Thành trễ hơn 15 ngày làm việc tiếp theo kể từ ngày quá thời hạn theo quy định tại Điều 6.2 của hợp đồng này mà không phải do lỗi của Công ty Đại Cường Thành thì phải chịu khoản phạt 5.000.000 đồng cho mỗi ngày chậm thanh toán.

Xác định ngày tính tiền phạt vi phạm chậm thanh toán: Ngày 22/10/2024 Công ty Đại Cường Thành nộp đầy đủ hồ sơ yêu cầu Công ty Regal Group thanh toán số tiền 963.914.050 đồng. Thời hạn để Công ty Regal Group xét duyệt hồ sơ là 15 ngày làm việc (Điều 6.4.1), hết thời hạn mà không xét duyệt thì được xem là hợp lệ (ngày cuối cùng xét duyệt là ngày 08/11/2024) và thanh toán trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày cuối cùng của ngày xét duyệt (Điều 6.2.4.b) (thời hạn cuối cùng thanh toán là ngày 16/11/2024), sau 15 ngày làm việc tiếp theo kể từ ngày quá hạn thanh toán (ngày cuối cùng là 04/12/2024) thì ngày làm việc tiếp theo bắt đầu tính tiền phạt vi phạm là ngày 05/12/2024.

Xác định ngày tính tiền lãi chậm trả: Tương tự cách xác định ngày tính tiền phạt vi phạm chậm thanh toán.

Tại phiên tòa, Bị đơn thay đổi một phần yêu cầu phản tố, cụ thể:

- Rút một phần tiền phạt vi phạm hợp đồng do chậm thanh toán, số tiền phạt yêu cầu còn lại là 77.113.124 đồng (tương ứng phạt 8% trên số tiền tương ứng 5% giá trị hợp đồng giữ lại để bảo hành).

- Thay đổi tiền lãi của số tiền chậm bảo hành thanh toán tạm tính từ ngày 05/12/2024 đến ngày xét xử 21/4/2026 là: $(963.914.050 \text{ đồng} \times 150\% \times 7\%/\text{năm} \times 503 \text{ ngày} = 139.477.043 \text{ đồng})$.

Như vậy, tổng số tiền mà Công ty Regal Group phải thanh toán cho Công ty Đại Cường Thành tạm tính đến ngày 21/4/2026 là: **1.180.504.217 đồng** (Một tỷ, một trăm tám mươi triệu, năm trăm lẻ bốn ngàn, hai trăm mười bảy đồng).

Với nội dung trên, tại Bản án KDTM sơ thẩm số: 13/2026/KDTM-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 244; khoản 1 Điều 147; Điều 157; 158; Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 280, 418, 360, 378, 585 Bộ luật dân sự; Điều 112; 113 Luật xây dựng năm 2014; Điều 301; 302; 303 Luật Thương mại; 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Regal Group về việc chấm dứt và thanh lý hợp đồng:

Tuyên bố chấm dứt và thanh lý 03 Hợp đồng xây dựng số: 19/2019/HĐXD/DXMT-DCT ngày 19/11/2019; số 12/2020/HĐXD/DXMT-DCT ngày 30/01/2020; số 19/2021/HĐXD/DXMT-DCT ngày 25/02/2021 giữa Công ty Cổ phần Regal Group và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành.

* Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại của Công ty Cổ phần Regal Group đối với số tiền 2.647.389.908 đồng (*Hai tỷ sáu trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm tám mươi chín ngàn chín trăm lẻ tám đồng*).

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Regal Group:

Buộc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành chịu phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần Regal Group tổng cộng: 495.660.124 đồng (*Bốn trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi ngàn một trăm hai mươi bốn đồng*), bao gồm: Tiền phạt vi phạm hợp đồng 77.113.124 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 418.547.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Regal Group về việc buộc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại với số tiền là 205.975.362 đồng (*Hai trăm lẻ năm triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn ba trăm sáu mươi hai đồng*).

* Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành về phạt vi phạm hợp đồng do chậm thanh toán đối với số tiền 2.227.886.876 đồng (*Hai tỷ hai trăm hai mươi bảy triệu tám trăm tám mươi sáu ngàn tám trăm bảy mươi sáu đồng*).

* Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành:

Buộc Công ty Cổ phần Regal Group hoàn trả tiền giữ lại bảo hành cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành số tiền: 963.914.050 đồng (*Chín trăm sáu mươi ba triệu chín trăm mười bốn ngàn không trăm năm mươi đồng*).

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành về việc buộc Công ty Cổ phần Regal Group phải chịu tiền lãi và phạt chậm thanh toán với tổng số tiền là: 216.590.167 đồng (*Hai trăm mười sáu triệu năm trăm chín mươi ngàn một trăm sáu mươi bảy đồng*).

* *Chi phí tố tụng*: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Trưng cầu giám định là 160.700.000 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu bảy trăm ngàn đồng*).

Công ty Cổ phần Regal Group chịu 80.350.000 đồng; Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành chịu 80.350.000 đồng (*Tám mươi triệu ba*

trăm năm mươi ngàn đồng). Do Công ty Cổ phần Regal Group đã nộp đủ tiền tạm ứng, buộc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành hoàn trả cho Công ty Regal Group số tiền: 80.350.000 đồng (Tám mươi triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng).

* Về đối trừ nghĩa vụ và Thanh toán: Sau khi đối trừ các nghĩa vụ cho nhau, buộc Công ty Cổ phần Regal Group phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành số tiền chênh lệch cuối cùng là: **387.903.926 đồng** (Ba trăm tám mươi bảy triệu chín trăm lẻ ba ngàn chín trăm hai mươi sáu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ phải chịu án phí KDTM sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án, và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/4/2026, bị đơn Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm: Tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Regal Group về việc tuyên buộc Công ty Đại Cường Thành phải thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng là 115.669.686 đồng (12% của số tiền 963.914.050) và tiền bồi thường thiệt hại là 585.965.800 đồng (70% của số tiền 837.090.000 đồng); Tuyên chấp nhận các yêu cầu phản tố của Công ty Đại Cường Thành về việc buộc Công ty Regal Group thanh toán tiền bảo hành còn giữ lại là 963.914.050 đồng (Chín trăm sáu mươi ba triệu chín trăm mười bốn ngàn không trăm năm mươi đồng); tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 77.113.124 đồng (Bảy mươi bảy triệu một trăm mười ba ngàn một trăm hai bốn đồng) và tiền lãi của số tiền bảo hành do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tạm tính đến ngày 21/4/2026 là 139.477.043 đồng (Một trăm ba mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi bảy ngàn không trăm bốn mươi ba đồng); đồng thời xem xét lại nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và chi phí giám định của mỗi bên.

Ngày 29/4/2026 nguyên đơn Công ty cổ phần Regal Group có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với các nội dung: Không đồng ý buộc Công ty Đại Cường Thành chịu phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần Regal Group tổng số tiền 495.660.124 đồng (Bốn trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi ngàn một trăm hai bốn đồng) và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Regal Group buộc Công ty Đại Cường Thành phải chịu phạt vi phạm và bồi thường số tiền 205.975.362 đồng (Hai trăm lẻ năm triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn ba trăm sáu mươi hai đồng) và tiền chi phí tố tụng 80.350.000 đồng (Tám mươi triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng); với lý do: Thiếu khách quan, chưa đánh giá toàn diện chứng cứ, áp dụng chưa đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần Regal Group và đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành đều giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa có quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Đại Cường Thành và đơn kháng cáo của Công ty cổ phần Regal Group trong thời hạn luật định, nên đảm bảo, hợp lệ theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn đều có kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 13/2026/KDTM-ST ngày 21/4/2026, trong đó các kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đều có yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Thứ nhất: *Về yêu cầu của nguyên đơn:* Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố chấm dứt và thanh lý các hợp đồng xây dựng số 19/2019/HĐXD/DXMT-DCT ngày 19/11/2019; số 12/2020/HĐXD/DXMT-DCT ngày 30/01/2020 và số 19/2021/HĐXD/DXMT-DCT ngày 25/02/2021; Xét thấy, các bên đã hoàn thành các hạng mục thi công, tiến hành nghiệm thu, quyết toán và bàn giao đưa vào vận hành, thời hạn bảo hành công trình 24 tháng cũng đã kết thúc ngày 26/8/2024; nghĩa vụ tài chính của các bên đã hoàn tất, việc chưa ký biên bản thanh lý chỉ là hình thức do phát sinh tranh chấp về nghĩa vụ bảo hành; Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố chấm dứt thanh lý 03 (ba) hợp đồng xây dựng số 19/2019; 12/2020 và 19/2021 là có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu phạt vi phạm nghĩa vụ bảo hành số tiền 115.669.686 đồng thì thấy: tại Điều 9 (9.1, 9.2), bị đơn có trách nhiệm liên hệ với nguyên đơn trước khi hết thời hạn bảo hành 15 ngày để thực hiện các công việc kiểm tra, nghiệm thu, thực tế bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ phối hợp này, nguyên đơn yêu cầu mức phạt 12% của khoản tiền bảo hành đối với các vi phạm khác tại Điều 10 (10.7); vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền phạt mức phạt 12% với số tiền 115.669.686 đồng là có cơ sở chấp nhận; Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng mức phạt 8% là không phù hợp với Điều 86 Luật xây dựng.

Về yêu cầu bồi thường chi phí khắc phục hư hỏng công trình với tổng số tiền 589.965.800 đồng (tương ứng 70% tổng giá trị khắc phục hư hỏng theo kết luận giám định số 009TA/25CV ngày 08/10/2025 của đơn vị giám định 837.094.000 đồng thì thấy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường 70% là không phù hợp, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi mỗi bên 50%, nên buộc bị đơn bồi thường số tiền 418.547.000 đồng là phù hợp. Do đó, đối với yêu cầu bồi thường thêm 20% tương ứng số tiền 167.418.800 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Thứ hai: *Về yêu cầu phản tố của bị đơn:* Bị đơn yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại số tiền 963.914.050 đồng (5%) tiền giữ lại bảo hành là có căn cứ nên cần

chấp nhận, riêng đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng tương ứng với 5% giá trị quyết toán số tiền 77.113.124 đồng không phải là trường hợp vi phạm Điều 10 (10.10) của hợp đồng nên yêu cầu này của bị đơn là không phù hợp. Đối với tiền lãi do chậm thanh toán số tiền 139.477.043 đồng: Mặc dù theo quy định tại Điều 301 Luật thương mại và Điều 357 BLDS năm 2015 có quy định tiền lãi do chậm thanh toán nhưng chỉ phát sinh khi bên có nghĩa vụ thanh toán không thực hiện nghĩa vụ, trong trường hợp này do không xác định được thời điểm nghĩa vụ thanh toán đến hạn, nên không có căn cứ chấp nhận.

Với những lập trên, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015 (*sửa đổi, bổ sung năm 2025*). Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần Regal Group sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành trả tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền 115.669.686 đồng, đồng thời căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015 (*sửa đổi, bổ sung năm 2025*) không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Về án phí KDTM sơ thẩm và phúc thẩm được tính lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Regal Group và bị đơn Công ty Đại Cường Thành trong thời hạn luật định, nên đảm bảo, hợp lệ theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Công ty cổ phần Regal Group và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành có ký 03 (ba) hợp đồng xây dựng số 19/2019/HĐXD/DXMT-DCT ngày 19/11/2019; số 12/2020/HĐXD/DXMT-DCT ngày 30/01/2020 và số 19/2021/HĐXD/DXMT-DCT ngày 25/02/2021 về việc thi công xây dựng bao gồm: Kết cấu phần thô trong và ngoài nhà 03 tầng căn Villas mẫu E (BT11-08; BT11-09; BT11-10); 02 tầng căn mẫu Villas Anh (B16-09, BT6-16) tại Khu đô thị Đất Quảng Riverside; 06 căn thuộc Blook LK15 (căn 02, 09, 14, 20) và Blook LK14A (căn 02, 05) tại dự án Tropical Palm tại phường Điện Ngọc, Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (cũ); các hợp đồng thi công xây dựng này đã được các bên lập biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng, (bên B) Đại Cường Thành bàn giao cho (bên A) Regal Group đưa vào sử dụng từ tháng 8/2022; theo đó, (bên A) Regal Group được giữ lại (5% giá trị quyết toán) với tổng số tiền là 963.914.050 đồng (Chín trăm sáu mươi ba triệu chín trăm mười bốn ngàn không trăm năm mươi đồng) để thực hiện nghĩa vụ bảo hành các hạng mục công trình theo quy định tại Điều 9 của các hợp đồng xây dựng (thời gian

bảo hành công trình 24 tháng kể từ ngày 22/8/2022 - 22/8/2024); Mặc dù, trong thời gian bảo hành công trình (bên A) Regal Group không có văn bản gửi cho (bên B) Đại Cường Thành thông báo về sự cố hư hỏng của công trình xây dựng do (bên B) Đại Cường Thành thi công để yêu cầu sửa chữa, khắc phục (nếu có), tuy nhiên, theo điểm 9.1 Điều 9 của hợp đồng, trước khi hết thời hạn bảo hành 15 ngày (bên B) Đại Cường Thành phải có trách nhiệm liên hệ với (bên A) Regal Group để thực hiện các công việc kiểm tra, xác nhận, nghiệm thu các công việc bảo hành mà (bên B) Đại Cường Thành đã thực hiện, nhưng (bên B) không trực tiếp liên hệ với (bên A) Regal Group cùng nhau thực hiện các công việc nêu trên là vi phạm nghĩa vụ bảo hành công trình; Do đó, (bên A) Regal Group khởi kiện yêu cầu (bên B) Đại Cường Thành phải chịu phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cần khắc phục sửa chữa công trình cho (bên A) Regal Group với tổng số tiền là 701.635.486 đồng (Bảy trăm lẻ một triệu, sáu trăm ba mươi lăm ngàn bốn trăm tám mươi sáu đồng); Bị đơn Đại Cường Thành, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có đơn yêu cầu phản tố cho rằng trong thời gian bảo hành công trình 24 tháng (từ ngày 22/8/2022- 22/8/2024), (bên B) Đại Cường Thành không nhận được một văn bản, hay thông báo nào của (bên A) Regal Group về sự cố hư hỏng công trình do (bên B) Đại Cường Thành thi công để yêu cầu (bên B) Đại Cường Thành thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định tại tiểu mục 9.2 Điều 9 hợp đồng, do vậy, các hạng mục công trình xây dựng do (bên B) Đại Cường Thành thi công bàn giao cho (bên A) Regal Group vận hành sử dụng đều đảm bảo về mỹ thuật, kỹ thuật, chất lượng, nên (bên B) Đại Cường Thành không có thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình trong thời gian bảo hành. Do không thực hiện công việc bảo hành công trình, cho nên trước khi hết thời hạn bảo hành 15 ngày (bên B) Đại Cường Thành không phải có trách nhiệm liên hệ với (bên A) Regal Group để kiểm tra, xác nhận, nghiệm thu công việc bảo hành, lỗi không thuộc về (bên B) Đại Cường Thành. Do đó, yêu cầu khởi kiện của (bên A) Regal Group là không có căn cứ pháp luật. (Bên B) Đại Cường Thành không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của (bên A) Regal Group và yêu cầu (bên A) Regal Group phải có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ số tiền giữ lại (5% bảo hành) 963.914.050 đồng (Chín trăm sáu mươi triệu, chín trăm mười bốn ngàn không trăm năm mươi đồng) và tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi do chậm thanh toán 216.590.167 đồng (Hai trăm mười sáu triệu năm trăm chín mươi ngàn một trăm sáu bảy đồng). Tổng cộng ba khoản là: 1.180.504. 217 đồng (Một tỷ, một trăm tám mươi triệu năm trăm không bốn ngàn hai trăm mười bảy đồng).

[2.2] Tại Bản án sơ thẩm số: 13/2026/KDTM-ST ngày 21 tháng 4 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng xét xử:

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Regal Group về tranh chấp nghĩa vụ bảo hành trong hợp đồng xây dựng đối với Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành.

Buộc Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành chịu phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần Regal Group tổng số tiền 495.660.124 đồng (*Trong đó tiền phạt vi phạm hợp đồng 77.113.124 đồng và bồi thường thiệt hại 418.547.000 đồng*).

* Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Regal Group về việc buộc Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành phải chịu vi phạm và bồi thường thiệt hại với số tiền 205.975.362 đồng (*Hai trăm lẻ năm triệu chín trăm bảy mươi ngàn ba trăm sáu mươi hai đồng*).

* Chấp một phần một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành đối với Công ty cổ phần Regal Group.

Buộc Công ty cổ phần Regal Group hoàn trả tiền giữ lại bảo hành cho Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành số tiền 963.914.050 đồng (*Chín trăm sáu mươi triệu, chín trăm mười bốn ngàn không trăm năm mươi đồng*).

* Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành về việc buộc Công ty cổ phần Regal Group phải chịu tiền lãi và chậm thanh toán với tổng số tiền là 216.590.167 đồng (*Hai trăm mười sáu triệu năm trăm chín mươi ngàn một trăm sáu bảy đồng*).

[2.3] Không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm, Công ty cổ phần Regal Group có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm: Tăng tiền phạt vi phạm hợp đồng từ 8% lên 12% của khoản tiền bảo hành và tiền bồi thường chi phí khắc phục hư hỏng công trình từ 50% lên 70% theo kết luận giám định với tổng số tiền 837.090.000 đồng (*Tám trăm ba mươi bảy triệu không trăm chín mươi ngàn đồng*). Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành cũng có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Regal Group, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Regal Group. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành, buộc Công ty cổ phần Regal Group hoàn trả tiền giữ lại bảo hành, tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với tổng số tiền 1.180.504.217 đồng (*Một tỷ, một trăm tám mươi triệu năm trăm không bốn ngàn hai trăm mười bảy đồng*).

[3] Xét kháng cáo của các bên đương sự Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy:

[3.1.1] Về kháng cáo yêu cầu bồi thường tăng thêm 20% (tương ứng số tiền 167.418.800 đồng) nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường 70% giá trị thiệt hại; Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cơ quan giám định trình bày các căn cứ chuyên môn để xác định tại thời điểm giám định vào tháng 7/2025 thì tình trạng các hư hỏng công trình như nứt tường, bong tróc lớp trát, thấm nước, mốc tường..., tuy nhiên, không xác định được thời điểm chính xác phát sinh hư hỏng; theo kết quả giám định tổng chi phí cho khắc phục các hư hỏng của công trình do bên Đại Cường Thành thi Công cần phải khắc phục toàn bộ hư hỏng với tổng số tiền là 837.094.000 đồng; cơ quan giám định xác nhận các hư hỏng này phát sinh là hậu quả của nhiều nguyên nhân đan xen, kết hợp, trong đó có lỗi kỹ thuật của bị đơn, và các yếu tố khách quan khác như địa chất, lún tự nhiên, mặt khác về phía nguyên đơn trong thời gian bảo hành công trình 24 tháng không trực tiếp cùng phối hợp với ban quản lý dự án các tòa nhà để kiểm tra, nhằm phát hiện các hư hỏng để kịp thời có văn bản thông báo cho (bên B) Đại Cường Thành thực hiện việc bảo hành là chưa thực hiện đầy đủ chức năng quyền hạn của mình theo Điều 9 (9.1, 9.2) trong thời gian thực hiện nghĩa vụ bảo hành, đồng thời về phía bị đơn lẽ ra trước khi hết thời hạn bảo hành công trình 15 ngày, bị đơn phải trực tiếp liên hệ với nguyên đơn để thực hiện các công việc kiểm tra, xác nhận, nghiệm thu công việc bảo hành, song bị đơn không thực hiện công việc phối hợp này với nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ bảo hành. Do vậy, nguyên nhân dẫn đến việc hư hỏng công trình như nứt tường, bong tróc lớp trát, thấm nước, mốc tường trách nhiệm thuộc về cả nguyên đơn, bị đơn cùng có lỗi vi phạm Điều 9 (9.1, 9.2), Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá đúng khách quan, toàn diện nên xác định phân chia tỷ lệ lỗi buộc mỗi bên phải chịu 50% là có cơ sở. Do đó, đối với kháng cáo này của nguyên đơn HĐXX không có căn cứ chấp nhận.

[3.1.2] Về kháng cáo tăng tiền phạt do vi phạm hợp đồng (từ 08% lên 12% theo quyết định của Bản án sơ thẩm) trên giá trị vi phạm hợp đồng trong tổng số tiền 963.914.050 đồng tương đương số tiền 115.669.686 đồng thì thấy: Như đã phân tích, nhận định tại tiểu mục [3.1.1] ở trên, thì các bên nguyên đơn, bị đơn đều có lỗi vi phạm nghĩa vụ trong thời gian thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo Điều 9 (9.1, 9.2). Vì vậy, trong trường hợp này không xem xét phạt do vi phạm của các bên, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn có lỗi nên phạt vi phạm hợp đồng với mức phạt 08% trên tổng giá trị hợp đồng 963.914.050 đồng tương đương số tiền 77.113.124 đồng là chưa phù hợp, không đảm bảo tính công bằng gây ảnh hưởng nghiêm đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, nguyên đơn kháng cáo tăng mức phạt lên 12% là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3.1.3] Theo Báo cáo kết luận giám định số 009/TA/25CV ngày 08/10/2025 của cơ quan chuyên môn Công ty TNHH Giám định Chuyên việt thì

tổng chi phí cho việc khắc phục các hư hỏng với tổng số tiền 837.094.000 đồng; tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cơ quan giám định kết luận trong tổng số tiền này thì có hai hạng mục là Sơn và chống thấm cần khắc phục với số tiền là 221.327.000 đồng; các hạng mục này không thuộc trách nhiệm phạm vi bảo hành của (bên B) Đại Cường Thành; Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét khấu trừ khoản tiền 221.327.000 đồng của các hạng mục này để phân chia theo tỷ lệ 50% cho các bên về nghĩa vụ bồi thường là xâm phạm đến quyền lợi ích của bị đơn. Do đó, nhằm đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn; HĐXX cấp phúc thẩm điều chỉnh khấu trừ số tiền của các hạng mục này cho bị đơn, số tiền còn lại được phân chia theo tỷ lệ 50% cho các bên là phù hợp.

[3.1.4] Từ những phân tích, nhận định nêu tại các tiểu mục [3.1.1] – [3.13]; HĐXX cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3.2] Xét kháng cáo của bị đơn thì thấy:

[3.2.1] Theo quy định của Luật xây dựng năm 2014 và theo thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng xây dựng thì (bên A) nguyên đơn được giữ lại 5% tổng giá trị quyết toán các hạng mục công trình của (bên B) bị đơn thi công để thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình khi có sự cố hư hỏng xảy ra theo quy định tại Điều 9 của các hợp đồng với tổng số tiền là: 963.914.050 đồng, thời hạn bảo hành công trình là 24 tháng, sau khi hết thời hạn bảo hành 24 tháng (bên A) nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho (bên B) bị đơn số tiền này là đúng quy định của pháp luật; việc nguyên đơn tiếp tục giữ lại toàn bộ số tiền bảo hành là không phù hợp, trong khi nghĩa vụ bảo hành của (bên B) bị đơn đã hết, nên về yêu cầu phản tố này của bị đơn là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật.

[3.2.2] Đối với phần kháng cáo yêu cầu khấu trừ khoản tiền 221.327.000 đồng trong tổng số tiền 837.094.000 đồng chi phí khắc phục sửa chữa đối với hạng mục Sơn và chống thấm, thì thấy như đã nhận định tại tiểu mục [3.1.3] thì các hạng mục này không thuộc trách nhiệm phạm vi bảo hành của (bên B) Đại Cường Thành; do đó kháng cáo này của bị đơn HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3.2.3] Đối với phần kháng cáo về tiền phạt Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu phạt 08% với số tiền 77.113.124 đồng và kháng cáo của nguyên đơn tăng lên 12% tương đương số tiền 115.669.686 đồng thì thấy: Như đã nhận định tại tiểu mục [3.1.2] thì trong vụ việc này các bên nguyên đơn, bị đơn cùng có lỗi vi phạm nghĩa vụ bảo hành được xác định lỗi mỗi bên 50%, nên cả hai cùng vi phạm, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét cho rằng bị đơn vi phạm nên chấp nhận một phần yêu cầu này của nguyên đơn, trong khi đó bị đơn cũng phản tố yêu cầu này, nhưng không được xem xét cho bị đơn là không thể hiện sự công bằng, nên kháng cáo này của bị đơn là có căn cứ cần được chấp nhận.

[3.2.4] Đối với kháng cáo yêu cầu phạt vi phạm nghĩa vụ số tiền 77.113.124 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán số tiền 139.477.043 đồng của bị đơn; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn là có căn cứ, nên HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận các nội dung kháng cáo này của bị đơn.

[4] Về đối trừ nghĩa vụ:

[4.1] Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn cùng có trách nhiệm trong việc bồi thường thiệt hại do các hạng mục công trình bị hư hỏng trong đó có lỗi cả hai bên và được chia theo tỷ lệ lỗi 50%, nên bị đơn phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bên nguyên đơn cụ thể như sau: (837.094.000 đồng - 221.327.000 đồng) : 2 = 307.883.500 đồng.

[4.2] Do chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 963.914.050 đồng do nguyên đơn giữ lại 5% trong tổng số tiền đã quyết toán để thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình buộc nguyên đơn hoàn trả, hiện nay số tiền này nguyên đơn đang tạm giữ của bị đơn; Do các bên đều có nghĩa vụ về tài sản đối với nhau, nên căn cứ Điều 378 BLDS năm 2015; HĐXX cấp phúc thẩm thực hiện cân đối trừ cho nguyên đơn số tiền 307.883.500 đồng là khoản tiền bồi thường thiệt hại, được đối trừ nghĩa vụ của bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn; số tiền còn lại 656.030.550 đồng buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bị đơn theo quy định của pháp luật là phù hợp.

[5] Về kháng cáo của các bên nguyên đơn, bị đơn đối với số tiền chi phí tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm phân chia theo tỷ lệ mỗi bên phải chịu 50% với số tiền 80.350.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật, nên HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo này của các bên nguyên đơn, bị đơn.

[6] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm kết luận: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa một phần bản Bản án sơ thẩm số 13/2026/KDTM-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng. Do đó, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa là không phù hợp, nên không được HĐXX chấp nhận.

[7] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí KDTM sơ thẩm và KDTM phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu đối với phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố không được chấp nhận và kháng cáo không được chấp nhận theo quy định của pháp luật tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ: Khoản 1, 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); các Điều 112, 113 và Điều 125 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), các Điều 280, 360, 378 và 585 Bộ luật dân sự năm 2015, các Điều 302, 303 Luật Thương mại; Điều 29 Nghị định 06/NĐCP/ 2021 ngày 26/01/2021 và Nghị quyết 326/ 2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

1.1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Regal Group.

1.2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành sửa một phần Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2026/KDTM-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng.

Tuyên xử: Thanh lý 03 Hợp đồng xây dựng số: 19/2019/HĐXD/DXMT-DCT ngày 19/11/2019; số 12/2020/HĐXD/DXMT-DCT ngày 30/01/2020; số 19/2021/HĐXD/DXMT-DCT ngày 25/02/2021 và chấm dứt nghĩa vụ bảo hành giữa Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành đối với Công ty Cổ phần Regal Group.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Regal Group:

2.1. Buộc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành cùng chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại về nghĩa vụ bảo hành trong hợp đồng xây dựng cho Công ty Cổ phần Regal Group số tiền là: 307.883.500 đồng (*Ba trăm không bảy triệu, tám trăm tám trăm tám ba ngàn năm trăm đồng*).

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Regal Group về việc buộc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành phải chịu phạt vi phạm hợp đồng số tiền 115.669.686 đồng (*Một trăm mười lăm triệu, sáu trăm sáu mươi chín ngàn sáu trăm tám sáu đồng*) và bồi thường thiệt hại số tiền: 278.082.300 đồng (*Hai trăm bảy mươi tám triệu không trăm tám mươi hai ngàn ba trăm đồng*). Tổng cộng hai khoản là: 393.751.986 đồng (*Ba trăm chín mươi ba triệu bảy trăm năm mươi một ngàn chín trăm tám mươi sáu đồng*).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành:

3.1. Buộc Công ty Cổ phần Regal Group phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành số tiền giữ lại bảo hành còn lại là: 656.030.515 đồng (*Sáu trăm năm mươi sáu triệu không trăm ba mươi ngàn năm trăm năm mươi đồng*), sau khi đã được đối trừ về nghĩa vụ bồi thường cho Công ty Cổ phần Regal Group số tiền là: 307.883.500 đồng (*Ba trăm không bảy triệu, tám trăm tám trăm tám ba ngàn năm trăm đồng*).

3.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành về việc buộc Công ty Cổ phần Regal

Group phải chịu phạt vi phạm hợp đồng số tiền 77.113.124 đồng (Bảy mươi bảy triệu, một trăm mười ba ngàn một trăm hai bốn đồng) và tiền lãi do chậm thanh toán tiền bảo hành số tiền: 139.477.043 đồng (Một trăm ba mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi bảy ngàn không trăm bốn ba đồng). Tổng cộng hai khoản là: 216.590.167 đồng (Hai trăm mười sáu triệu năm trăm chín mươi ngàn một trăm sáu bảy đồng).

4. Về án phí:

4.1. Án phí KDTM sơ thẩm:

4.1.1. Công ty Cổ phần Regal Group phải chịu là: 43.493.476 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 64.446.440 đồng theo biên lai thu số 0007752 ngày 06/02/2025 và biên lai thu số 0006714 ngày 05/12/2025; hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Regal Group số tiền là: 20.952.964 đồng.

4.1.2. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành phải chịu là: 24.978.946 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 46.874.574 đồng theo biên lai thu số 0007921 ngày 18/4/2025. Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành số tiền tạm ứng án phí là: 21.895.628 đồng.

4.2. Án phí KDTM phúc thẩm:

4.2.1. Công ty Cổ phần Regal Group phải chịu 2.000.000 đồng án phí KDTM phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004697 ngày 08/5/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

4.2.2. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành không phải chịu 2.000.000 đồng án phí KDTM phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004635 ngày 07/5/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Trưng cầu giám định là 160.700.000 đồng.

Công ty Cổ phần Regal Group chịu 80.350.000 đồng; Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành chịu 80.350.000 đồng. Do Công ty Cổ phần Regal Group đã nộp đủ tiền tạm ứng, buộc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Đại Cường Thành hoàn trả cho Công ty Regal Group số tiền: 80.350.000 đồng (Tám mươi triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng).

6. Các phần khác của Quyết định bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

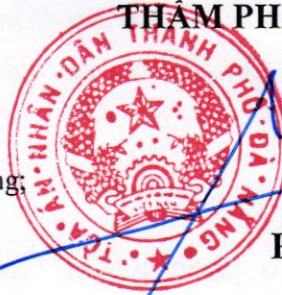
Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 2 – Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đà Nẵng;
- VKSND khu vực 2 – Đà Nẵng;
- Phòng GDKTTT&THA – TAND TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



Phan Vĩnh Chuyên