

**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: **171/2026/KDTM-PT**
Ngày: 24/04/2026
V/v tranh chấp hợp đồng thi công

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Như Mai

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Đoan Trang

Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/4/2026 và ngày 24/4/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 28/2026/TLPT-KDTM ngày 12 tháng 01 năm 2026 về: “Tranh chấp hợp đồng thi công”

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 87/2025/KDTM-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 885/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3655/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 03 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH K

Địa chỉ: Lầu 15, Tòa nhà H, 35 đường H, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền lập ngày 27/02/2026):

1. Ông L (Có mặt)

2. Ông T (Vắng mặt)

3. Ông D (Vắng mặt)

4. Ông E (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 32 đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư N thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ N

Địa chỉ: Tầng 7, Tòa nhà S, 326 đường V, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền lập ngày 01/6/2025):

1. Bà D, sinh năm 1993 (Có mặt).

2. Bà K, sinh năm 1996 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Tầng 7, Tòa nhà S, 326 đường V, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện ngày 28/11/2024, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, ông S là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trong khoảng thời gian từ năm 2018 – 2022, Công ty TNHH K (sau đây gọi tắt là “Công ty K”) và Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ N (sau đây gọi tắt là “Công ty N”) ký kết với nhau 54 Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng (được liệt kê tại danh mục đính kèm theo đơn khởi kiện) để thực hiện việc tư vấn, thiết kế, thi công nhiều công trình, dự án mà trong đó Công ty K là “Nhà thầu” và Công ty N là “Chủ đầu tư”. Đến nay, Công ty K đã thực hiện xong toàn bộ các nghĩa vụ của mình theo các Hợp đồng và phụ lục hợp đồng, bàn giao, quyết toán, xuất hóa đơn giá trị gia tăng, hoàn tất hồ sơ thanh toán. Tuy nhiên, phía Công ty N đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng theo thỏa thuận của các hợp đồng này.

Đến ngày 27/10/2023, hai bên đã ký với nhau Bản thỏa thuận, trong đó, Công ty N là “Chủ đầu tư” xác nhận về việc ký kết các hợp đồng được liệt kê trong Phụ lục 1 đính kèm bản thỏa thuận, công nợ còn phải thanh toán liên quan đến các hợp đồng số tiền gốc là 68.089.901.430 đồng và sẽ thanh toán trong giai đoạn từ ngày 27/10/2023 đến ngày 05/11/2024 theo tiến độ về thời gian và số tiền như sau:

Đợt thanh toán	Thời hạn thanh toán	Số tiền thanh toán (VND)
1.	Vào ngày 30/10/2023	250.000.000
2.	Vào ngày 06/11/2023	250.000.000
3.	Vào ngày 13/11/2023	250.000.000
4.	Vào ngày 20/11/2023	250.000.000
5.	Vào ngày 27/11/2023	250.000.000
6.	Vào ngày 04/12/2023	250.000.000
7.	Vào ngày 11/12/2023	250.000.000
8.	Vào ngày 18/12/2023	250.000.000
9.	Vào ngày 25/12/2023	250.000.000
10.	Vào ngày 01/01/2024	250.000.000

11.	Vào ngày 08/01/2024	250.000.000
12.	Vào ngày 15/01/2024	250.000.000
13.	Vào ngày 22/01/2024	250.000.000
14.	Vào ngày 29/01/2024	250.000.000
15.	Vào ngày 05/02/2024	7.050.000.000
16.	Vào ngày 05/3/2024	7.050.000.000
17.	Vào ngày 05/4/2024	7.050.000.000
18.	Vào ngày 05/5/2024	7.050.000.000
19.	Vào ngày 05/6/2024	7.050.000.000
20.	Vào ngày 05/7/2024	7.050.000.000
21.	Vào ngày 05/8/2024	7.050.000.000
22.	Vào ngày 05/9/2024	7.050.000.000
23.	Vào ngày 05/10/2024	7.050.000.000
24.	Vào ngày 05/11/2024	1.139.901.430
Tổng cộng		68.089.901.430 (I)

Tuy nhiên, đã quá thời hạn thanh toán theo Bản thỏa thuận, Công ty K nhiều lần liên hệ nhắc nhở nhưng Công ty N chỉ mới thanh toán được cho Công ty K một phần của khoản nợ gốc là 8.933.877.647 đồng (II), nợ gốc còn lại: (I) – (II) = 59.156.023.783 đồng (III). Công ty K nhận thấy việc tự thương lượng, thỏa thuận thanh toán với Công ty N là không đạt được kết quả, Công ty N không có thiện chí và kéo dài kế hoạch thanh toán gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của mình nên Công ty K buộc phải khởi kiện để yêu cầu Công ty N thanh toán khoản nợ gốc số tiền 59.156.023.783 đồng và tiền lãi chậm trả theo thỏa thuận tạm tính đến ngày 14/11/2024 có giá trị là: 35.469.379.094 đồng.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Công ty N có thanh toán từ tháng 01 đến tháng 8/2025 được thêm số tiền 950.000.000 đồng (IV). Như vậy, khoản tiền nợ gốc hiện còn lại: (III) - (IV) = 58.206.023.787 đồng (V).

Ngoài ra, việc Công ty N không thực hiện đúng cam kết thanh toán như quy định tại Điều 1 của Bản thỏa thuận ngày 27/10/2023 sẽ được xem như Công ty N vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận này cũng như các Hợp đồng. Khi đó, Công ty K có toàn quyền tính lại khoản tiền bồi thường vi phạm hợp đồng và tiền lãi chậm thanh toán như được quy định tại Điều 16.2 của các Hợp đồng và luật hiện hành. Tại phiên tòa, mặc dù đã được Hội đồng xét xử giải thích quy định về mức lãi suất chậm trả thỏa thuận tại một số hợp đồng, tuy nhiên, nguyên đơn vẫn giữ ý kiến yêu cầu bị đơn trả lãi chậm thanh toán là 15%/năm như đã thỏa thuận. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc còn lại: 58.206.023.787 đồng, tiền lãi do

chậm thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ ngày đến hạn thanh toán của các hợp đồng cho đến khi trả hết nợ, tạm tính đến ngày 25/9/2025 với số tiền lãi là: 42.560.739.701 đồng (V) (trong đó: Lãi chậm trả theo quy định tại các Hợp đồng ký năm 2018 và 2019 là 15%/năm; thời hạn thanh toán của các Hợp đồng ký năm 2018 là trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ yêu cầu thanh toán, của các Hợp đồng ký năm 2019 là trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ yêu cầu thanh toán; thời hạn thanh toán của Hợp đồng 015-2019//PROJECT/K là 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ yêu cầu thanh toán; 03 Hợp đồng số: 04112022/ K-M; 08122022/ K-M và 14122022/K-M thời hạn thanh toán là 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ yêu cầu thanh toán, lãi suất cho vay của Ngân hàng Vietcombank là 5.5%/năm, tham khảo tại: <https://vietcombank.com.vn/vi-VN/KHCN/Truy-cap-nhan> (Chi tiết tiền lãi theo Bảng tính lãi đính kèm – Bút lục số 1371). Tổng cộng số tiền nợ gốc và lãi (IV + V) nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tính đến ngày 25/9/2025 là: 58.206.023.787 đồng + 42.560.739.701 đồng = 100.766.763.484 đồng ngay một lần.

Đối với ý kiến của bị đơn đề nghị nguyên đơn cần trừ số tiền 2.168.472.350 đồng tại mục (3) của Bản thỏa thuận ngày 27/10/2023 vào nợ gốc thì nguyên đơn không đồng ý, vì số tiền này bị đơn thanh toán đặt cọc tại các địa điểm thuê mặt bằng thì bị đơn lấy lại theo thỏa thuận với bên cho thuê mặt bằng. Từ trước và cả trong khoảng thời gian Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn không đưa ra ý kiến và chứng cứ gì liên quan chứng minh khoản tiền này thuộc nghĩa vụ của nguyên đơn. Về nội dung chữ viết tay “*Công ty N xác nhận công nợ tại 31.12.2024 là 56.987.551.433đ, chênh lệch phần cọc thi công 2.168.472.390đ Công ty N đã cọc cho tòa nhà thay Công ty K*” tại bản tài liệu mà bị đơn vừa mới xuất trình tại phiên tòa là do phía bị đơn tự ghi vào phía dưới phần chữ ký và con dấu của bị đơn, không phải do nguyên đơn xác nhận đồng ý cần trừ vào nợ gốc, mục đích nguyên đơn gửi văn bản này là đề nghị bị đơn xác nhận số tiền nợ gốc 59.156.023.783 đồng chưa thanh toán này để bổ sung hồ sơ kiểm toán trong đó có ghi rõ “Đề nghị gửi trực tiếp cho công ty kiểm toán tại địa chỉ sau...”, chứ bị đơn không gửi cho nguyên đơn văn bản này.

2. Bị đơn là Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ N, trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa, có bà D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn xác nhận về mối quan hệ ký kết 54 Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng như trình bày của nguyên đơn, về số tiền nợ gốc 59.156.023.783 đồng thì bị đơn đã trả thêm từ tháng 01 đến tháng 8/2025 là 950.000.000 đồng, còn lại 58.206.023.787 đồng nhưng bị đơn đề nghị nguyên đơn cần trừ số tiền 2.168.472.350 đồng nêu tại mục (3) của Bản thỏa thuận ngày 27/10/2023 vào nợ gốc, vì số tiền cọc này đến nay bị đơn chưa thu hồi được là do lỗi của nguyên đơn chưa cung cấp cho bị đơn chứng từ xác định hoàn thành thi công để bị đơn lấy lại tiền từ các trung tâm thương mại. Tại Văn bản ngày 14/01/2025 (Bút lục số 1342a - 1342b) có ghi nhận về việc cần trừ số tiền 2.168.472.350 đồng vào

nợ gốc còn lại. Do đó, bị đơn không đồng ý với việc nguyên đơn yêu cầu trả tiền nợ gốc còn lại là 58.206.023.787 đồng.

Về tiền lãi, bị đơn không đồng ý nguyên đơn tính lãi chậm trả với mức lãi suất 15%/năm như đã thỏa thuận tại Điều 16.2 của một số Hợp đồng vì thỏa thuận này vượt quá mức lãi suất quy định của pháp luật hiện hành. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về mức lãi suất chậm trả áp dụng theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán của ba ngân hàng thương mại được Tòa án thu thập như Hội đồng xét xử vừa công bố.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 87/2025KDTM-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH K:

Buộc Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ N phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH K số tiền nợ gốc: 58.206.023.783 đồng và tiền lãi: 36.905.559.973 đồng, thành tổng số tiền là: 95.111.583.756 đồng (*Chín mươi lăm tỷ, một trăm mười một triệu, năm trăm tám mươi ba nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng*) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả quy định tại Điều 306 Luật Thương mại.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH K đối với số tiền lãi chậm trả vượt quá mức lãi suất quy định là: 5.655.179.728 đồng (*Năm tỷ, sáu trăm năm mươi lăm triệu, một trăm bảy mươi chín nghìn, bảy trăm hai mươi tám đồng*).

3. Giành quyền cho Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ N khởi kiện tranh chấp đối với khoản tiền cọc thi công là 2.168.472.350 đồng tại mục (3) Bản Thỏa thuận ngày 27/10/2023 ký kết giữa Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ N và Công ty TNHH K bằng một vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

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

Ngày 01/10/2025, bị đơn là công ty Cổ phần thương mại dịch vụ K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử lại bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Bị đơn trình bày chỉ kháng cáo đối với các nội dung sau:

- Đề nghị trừ khoản tiền cọc 2.168.472.350 đồng vào tiền nợ gốc 58.206.023.787 đồng;

- Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính lãi lại từ thời điểm hết thời hạn bảo hành vì số tiền 5% còn lại của hợp đồng bị đơn chỉ phải thanh toán khi hết

thời hạn bảo hành. Việc nguyên đơn tính lãi từ ngày xuất hóa đơn đợt cuối là chưa hết thời hạn bảo hành, chưa phát sinh nghĩa vụ thanh toán số tiền 5% bảo hành nêu trên. Bị đơn không kháng cáo đối với lãi suất mà cấp sơ thẩm đã áp dụng. Tại phiên tòa ngày 24/4/2026, bị đơn cung cấp bảng tính lãi đề nghị điều chỉnh thời điểm tính lãi từ thời điểm hết thời hạn bảo hành. Cụ thể đối với Hợp đồng số 04112022 từ ngày 31/7/2024 đến ngày 25/9/2025 số tiền lãi là 173.136.356 đồng, hợp đồng số 08122022 từ ngày 31/7/2024 đến ngày 25/9/2025 số tiền lãi là 70.976.232 đồng, hợp đồng số 4122022 từ ngày 01/8/2024 đến ngày 25/9/2025 số tiền lãi là 50.700.433 đồng. 3 hợp đồng này nguyên đơn tính lãi chậm thanh toán từ ngày 27/10/2023 là không đúng.

- Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận việc bị đơn đã thanh toán thêm cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng vào ngày 06/10/2025 sau khi xét xử sơ thẩm.

* Đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của bị đơn. Phần tiền cọc không thuộc trách nhiệm của nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn, đây là khoản tiền bị đơn phải nộp cho tòa nhà và liên hệ tòa nhà để được hoàn lại. Nguyên đơn cũng xác nhận đã nhận của bị đơn số tiền 250.000.000 đồng vào ngày 06/10/2025. Số tiền lãi nguyên đơn đã tính thời điểm phát sinh lãi từ ngày phát hành hóa đơn cuối cùng. Nguyên đơn thể hiện sự thiện chí của mình đồng ý tính lại thời điểm tính lãi có lợi cho bị đơn theo đề nghị nêu trên. Cụ thể số tiền lãi sau khi điều chỉnh tính đến thời điểm 25/9/2025 là 27.501.317.124 (hai mươi bảy tỷ năm trăm lẻ một triệu ba trăm mười bảy nghìn một trăm hai mươi bốn) đồng.

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

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của Bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025; Chấp nhận một phần kháng cáo của Bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ N, sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 87/2025/KDTM-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Tp. Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến của các đương sự; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 25/9/2025, Toà án nhân dân Khu vực 1 xét xử và ban hành Bản án số 87/2025/KDTM-ST. Ngày 01/10/2025 bị đơn có đơn kháng cáo và gửi cho tòa nhận được vào ngày 03/10/2025. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bị đơn là còn trong thời hạn nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn, công ty TNHH K khởi kiện tranh chấp hợp đồng thi công đối với bị đơn là Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ N, có địa chỉ phường L, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Do có kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm nên căn cứ điểm b khoản 3 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo:

Công ty Cổ phần thương mại Dịch vụ N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[3.1] Về yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc: 58.206.023.787 đồng (*Năm mươi tám tỷ, hai trăm lẻ sáu triệu, không trăm hai mươi ba nghìn, bảy trăm tám mươi bảy đồng*):

Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận tự nguyện thỏa thuận ký kết 54 hợp đồng và phụ lục hợp đồng trong giai đoạn từ ngày 09/4/2018 đến ngày 26/9/2022 (Danh mục hợp đồng – Bút lục số 1326), theo đó, bị đơn là bên giao thầu (chủ đầu tư) và nguyên đơn là nhà thầu nhận thi công các hạng mục như: tư vấn, thiết kế, cung cấp lắp đặt nội thất, cải tạo, thi công nhiều công trình, dự án gian hàng T mà bị đơn mở kinh doanh tại các trung tâm thương mại... Tất cả các hợp đồng hai bên ký kết đã kết thúc thực hiện thi công, nghiệm thu, bàn giao, quyết toán thanh lý hợp đồng và đối chiếu công nợ. Thỏa thuận này phù hợp quy định tại các Điều 138, 140, 141, 147 Luật Xây dựng năm 2014 nên có hiệu lực.

Ngày 27/10/2023, hai bên ký kết Bản thỏa thuận xác nhận về việc ký kết các hợp đồng, đính kèm Phụ lục 1 liệt kê chi tiết số hiệu hợp đồng, giá trị thực hiện, giá trị đã thanh toán, giá trị còn lại phải thanh toán (Bút lục số 1294-1301). Trong đó, tại khoản 1.1 Điều 1 thể hiện: Chủ đầu tư là bị đơn xác nhận số tiền nợ gốc liên quan đến các hợp đồng mà bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn tính đến thời điểm ngày 27/10/2023 là 68.089.901.430 đồng và cam kết sẽ thanh toán khoản nợ gốc này cho nguyên đơn trong giai đoạn từ ngày 27/10/2023 đến ngày 05/11/2024 theo thời hạn ấn định của 24 đợt, từ đợt 01 đến 14 thanh toán mỗi đợt số tiền 250.000.000 đồng, từ đợt 15 đến 23 thanh toán mỗi đợt số tiền 7.050.000.000 đồng và đợt thứ 24 thanh toán số tiền 1.139.901.430 đồng. Tại phiên tòa, bị đơn xác nhận về việc đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 8.933.877.647 đồng (trước khi nguyên đơn khởi kiện), thanh

toán tiếp từ tháng 01 đến tháng 8/2025 thêm 950.000.000 đồng (Bút lục số 1369) nên dư nợ gốc còn là 58.206.023.783 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn mới cung cấp bản (photo) tài liệu “XÁC NHẬN (CÁC) SỐ DƯ ngày 14/01/2025” (Bút lục 1342a-1342b) cho là của nguyên đơn phát hành gửi đến: Mr. T Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ N, và đưa ra đề nghị cản trừ số tiền 2.168.472.350 đồng nêu tại mục (3) của Bản thỏa thuận ngày 27/10/2023 vào tiền nợ gốc còn lại. Nguyên đơn xác nhận bản tài liệu đúng là của mình gửi đến bị đơn, nhưng không thừa nhận dòng chữ “*Công ty N xác nhận công nợ tại 31.12.2024 là 56.987.551.433đ, chênh lệch phần cọc thi công 2.168.472.390đ Công ty N đã cọc cho tòa nhà thay K*” được ghi thêm phía dưới phần Công ty K đã ký và đóng dấu xác nhận công nợ 59.156.023.783 đồng là của nguyên đơn viết đồng ý cản trừ công nợ. Trong quá trình Tòa án sơ thẩm tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, bị đơn không giao nộp bản tài liệu này, không có ý kiến phản đối cũng như không có yêu cầu phản tố liên quan đến nội dung cản trừ khoản tiền cọc vào công nợ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu cản trừ tiền cọc của bị đơn và giành cho bị đơn quyền khởi kiện tranh chấp số tiền cọc 2.168.472.350 đồng bằng một vụ án khác là phù hợp quy định pháp luật.

Từ những phân tích ở trên, Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán một lần giá trị nợ gốc còn lại 58.206.023.787 đồng cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận tính đến ngày 06/10/2025 bị đơn đã thanh toán thêm cho nguyên đơn 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng được trừ vào nợ gốc. Do đó, ghi nhận số tiền nợ gốc bị đơn còn phải thanh toán là 57.956.023.787 (năm mươi bảy tỷ chín trăm năm mươi sáu triệu không trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm tám mươi bảy) đồng.

[3.2] Về yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả:

[3.2.1] Tại khoản 1.3 Điều 1 Bản thỏa thuận ngày 27/10/2023 thỏa thuận: “*Việc không thực hiện đúng cam kết thanh toán như quy định tại Điều 1 của thỏa thuận này sẽ được xem như Công ty N vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận này cũng như các Hợp đồng. Khi đó, Công ty K có toàn quyền tính lại khoản tiền bồi thường vi phạm hợp đồng và tiền lãi chậm thanh toán như được quy định tại các Hợp đồng và luật hiện hành*”. Vì bị đơn vi phạm cam kết tiến độ thanh toán nợ gốc nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán là phù hợp với thỏa thuận của các bên nêu trên nên có cơ sở để chấp nhận.

[3.2.2] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định các công trình, dự án mà nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đều sử dụng nguồn vốn của pháp nhân, nhằm mục đích thực hiện hoạt động thương mại nên thuộc đối tượng điều chỉnh của Luật Thương mại. Do đó, cấp sơ thẩm điều chỉnh phần lãi suất nguyên đơn yêu cầu áp dụng 15% theo lãi suất trung bình thu thập từ ba ngân hàng theo Điều 306 Luật Thương mại. Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Các bên tranh chấp về hợp đồng thi công xây dựng nên ưu tiên áp dụng Luật xây dựng. Căn cứ Nghị định 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng. Tại khoản 2 Điều 43 Nghị định 37 đã quy định như sau: *“Trường hợp, bên giao thầu thanh toán không đúng thời hạn và không đầy đủ theo thỏa thuận trong hợp đồng thì phải bồi thường cho bên nhận thầu theo lãi suất quá hạn do ngân hàng thương mại nơi bên nhận thầu mở tài khoản thanh toán công bố tương ứng với các thời kỳ chậm thanh toán. Lãi chậm thanh toán được tính từ ngày đầu tiên chậm thanh toán cho đến khi bên giao thầu đã thanh toán đầy đủ cho bên nhận thầu, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.”*

Trường hợp cụ thể tại hợp đồng thi công giữa Công ty K và Công ty N đã có thỏa thuận lãi chậm thanh toán là 5,5% và 15% theo từng hợp đồng cụ thể là phù hợp với quy định của Luật Xây dựng và Nghị định 37 nêu trên. Mức lãi suất các bên thỏa thuận không vượt quá quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu được chấp nhận tính lãi suất chậm thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm điều chỉnh lãi suất các bên có thỏa thuận theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại là áp dụng chưa chính xác quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút lại, không kháng cáo về mức lãi suất theo bản án sơ thẩm đã tính và nguyên đơn cũng không phản đối, đồng ý tính lãi suất theo mức lãi suất điều chỉnh của cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử ghi nhận mức lãi suất của Bản án sơ thẩm đã tuyên. Đây được xem là một thỏa thuận mới của các bên để căn cứ tính lãi suất sau thời điểm xét xử sơ thẩm cũng theo quy định tại Điều 306 Luật thương mại.

[3.2.3] Về thời gian tính lãi, bị đơn đề nghị chỉ tính lãi sau khi hết thời hạn bảo hành công trình: Tại phiên tòa ngày 24/4/2026, bị đơn cung cấp bảng tính lãi đã điều chỉnh thời điểm tính lãi trong đó chỉ có thời điểm tính lãi của 3 hợp đồng 04112022, 08122022 và 14122022 là không trùng khớp với thời điểm tính lãi theo bảng tính của nguyên đơn. Tổng giá trị lãi của 3 hợp đồng này theo bị đơn đề nghị điều chỉnh là 294.813.021 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu tiền lãi của 3 hợp đồng này tổng cộng là 133.770.882 đồng (căn cứ bảng tính lãi nguyên đơn nộp sau phiên tòa ngày 13/4/2026). Việc điều chỉnh lãi này của nguyên đơn là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi chậm thanh toán số tiền là 27.501.317.124 (hai mươi bảy tỷ năm trăm lẻ một triệu ba trăm mười bảy nghìn một trăm hai mươi bốn) đồng. Việc điều chỉnh lãi này của nguyên đơn là có lợi cho bị đơn và phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích ở trên, kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần và ý kiến của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên sửa án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

[4] Về án phí:

Án phí sơ thẩm được tính lại như sau:

Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền còn phải thanh toán cho nguyên đơn:

$57.956.023.787 + 27.501.317.124 = 85.457.340.911$ đồng.

Án phí bị đơn phải chịu là 193.457.341 (một trăm chín mươi ba triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm bốn mươi một) đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền lãi không được chấp nhận là:

$42.560.739.701 - 27.501.317.124 = 15.059.422.577$ đồng.

Án phí nguyên đơn phải chịu là 123.059.423 (một trăm hai mươi ba triệu không trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi ba) đồng.

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);
- Căn cứ các Điều 138, 140, 141, 147 Luật Xây dựng năm 2014;
- Căn cứ khoản 2 Điều 43 Nghị định 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.
- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại;
- Căn cứ Điều 11, Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;
- Căn cứ 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.
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ N, sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 87/2025/KDTM-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH K:

Buộc Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ N phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH K số tiền nợ gốc: 57.956.023.787 (năm mươi bảy tỷ chín trăm năm mươi sáu triệu không trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm tám mươi bảy) đồng và tiền lãi: 27.501.317.124 (hai mươi bảy tỷ năm trăm lẻ một triệu ba trăm mười bảy nghìn một trăm hai mươi bốn). đồng, tổng số tiền là: 85.457.340.911 đồng (tám mươi lăm tỷ bốn trăm năm mươi bảy triệu ba trăm bốn mươi nghìn chín trăm mười một) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả quy định tại Điều 306 Luật Thương mại.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH K đối với số tiền lãi chậm trả là: 15.059.422.577 (mười lăm tỷ không trăm năm mươi chín triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn năm trăm bảy mươi bảy) đồng.

3. Giành quyền cho Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ N khởi kiện tranh chấp đối với khoản tiền cọc thi công là 2.168.472.350 (hai tỷ một trăm sáu mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm năm mươi) đồng tại mục (3) Bản Thỏa thuận ngày 27/10/2023 ký kết giữa Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ N và Công ty TNHH K bằng một vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ N phải chịu án phí sơ thẩm số tiền: 193.457.341 (một trăm chín mươi ba triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm bốn mươi một) đồng.

Công ty TNHH K phải chịu án phí sơ thẩm số tiền: 123.059.423 (một trăm hai mươi ba triệu không trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi ba) đồng, được cản trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp 101.326.202 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0046872 ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh. Công ty TNHH K còn phải nộp thêm số tiền là 21.733.221 đồng (hai mươi một triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn hai trăm hai mươi một) đồng.

5. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Hoàn trả cho Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0029399 ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;

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

- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 1 Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

Phùng Thị Như Mai

