

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 155/2026/KDTM-PT
Ngày 27 tháng 8 năm 2026
V/v: Tranh chấp Hợp đồng thi công
xây dựng và Hợp đồng bảo lãnh

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Linh và ông Hoàng Chí Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên

Ngày 27/8/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 90/2026/KDTM-PT ngày 16/6/2026 về việc “Tranh chấp Hợp đồng thi công xây dựng và Hợp đồng bảo lãnh”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2026/KDTM-ST ngày 22/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 599/2026/QĐ-PT ngày 29/7/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH C

Địa chỉ trụ sở: Phòng 10.03,10.04,10.05 tầng 10, tòa nhà VNPT, số A N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lee Hag S - Chủ tịch Hội đồng thành viên

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Park Seong T, ông Nguyễn Hữu Mạnh L, bà Đồng Thị Thu S1 (ông L, bà S1 có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Tô Thị Phương D và bà Phạm Thị Phương T1 - Luật sư Công ty L1 (Có mặt)

Bị đơn: Công ty cổ phần Y1

Địa chỉ trụ sở: C tầng B, tòa C đường T, phường Y, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Kim Chea W - Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Seo You T2, ông Lee Dong Y, bà Nguyễn Thị Phương T3, ông Nguyễn Duy N (Có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần D1

Địa chỉ trụ sở: Khu V, xã T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Yang Chin H – Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh T4 và ông Nguyễn Văn N1
(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/04/2019, Công ty TNHH C (sau đây gọi tắt là “Po Sung”) và Công ty cổ phần Y1 (sau đây gọi tắt là “Young Jin E&C”) ký Hợp đồng thi công hệ thống Cơ & Điện Dự án Sân golf S3 (giá trị ban đầu 29.040.000.000 đồng). Ngày 08/05/2019, hai bên ký Hợp đồng thi công hệ thống Cơ & Điện tạm (giá trị 385.000.000 đồng).

Trong quá trình thực hiện, hai bên ký 04 Phụ lục hợp đồng điều chỉnh thời gian và giá trị hợp đồng (giá trị sau điều chỉnh Phụ lục 4 là 31.473.200.000 đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng, Po S2 đã thi công và hai bên ký 13 Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn (từ ngày 27/06/2019 đến 18/12/2020) với tổng số tiền Y2 đã thanh toán là 21.704.151.000 đồng. Trong quá trình thi công có một số vướng mắc liên quan đến bản vẽ thiết kế dự án S Villa Project nên Po S2 đã gửi văn bản số PS-SL2020-04- 07 đề nghị Y2 E&C giải quyết:

- Yêu cầu xác nhận bản vẽ thi công và sản phẩm thi công hạng mục lắp đặt đèn đường bên ngoài tòa nhà: ngày 24/12/2019 theo yêu cầu lắp đặt thêm của Y2, Po S2 đã gửi bảng báo giá vào ngày 06/02/2020.

- Yêu cầu xác nhận bản vẽ thiết kế tủ điện bên trong villa: Khoảng tháng 9/2019 Po S2 gửi Y2 E&C C bản vẽ SHOP của tủ điện bên trong Community Center, villa SEMI 4-1, villa SEMI 4-3, villa LAKE dựa trên thiết kế ban đầu và được Young Jin E&C phê duyệt. Tuy nhiên sau đó vào khoảng tháng 10/2019, Po S2 nhận được thông báo từ đội ngũ CM/PM là phải ngưng đặt hàng tủ điện nêu trên. Lý do của thông báo ngưng đặt hàng là vì hiện tại phía SCI Company, đơn vị tiến hành thi công điện bên trong villa đang tái thiết kế lại hệ thống tủ điện và bản vẽ sửa đổi SCI Company sẽ do bên POSCO A&C kiểm tra, nếu POSCO A&C phê duyệt bản vẽ sửa đổi thì mới có thể tiến hành thi công đoạn tiếp theo.

- Yêu cầu Hợp đồng sửa đổi liên quan đến thi công thiết bị vệ sinh khu villa: Po Sung đang tiến hành thi công thiết bị vệ sinh cho 71 căn villa của dự án Skylake V. Liên quan đến việc thi công hạng mục này vẫn chưa có hợp đồng sửa đổi liên quan đến chi phí vật tư và chi phí lắp đặt mới ngoài việc tăng, giảm khối lượng thi công. Vào khoảng tháng 8 năm 2019, Po S2 đã trình Young Jin E&C bảng báo giá sửa đổi lần thứ nhất liên quan đến thi công lắp đặt thêm đường ống thoát nước mưa cho từng căn villa

theo yêu cầu của Y2. Vào khoảng tháng 1 năm 2020, Po S2 thông báo lần thứ hai đến Y2 về khoản tiền cuối cùng do điều chỉnh bản vẽ sau này. Vì lý do này nên Po Sung không thể tiến hành thanh toán chi phí thi công.

Thêm vào đó, ngày 15/12/2020, Po S2 đã gửi văn bản số PS-SL2020– 12-15 đề nghị Y2 về yêu cầu tư vấn quy trình còn lại do hết thời hạn hợp đồng Skylake Villa P. Trong văn bản này Po Sung đề cập đến công đoạn không có khả năng thi công như sau:

1. Thi công bảng điện nội thất biệt thự SEMI 4-1, SEMI 4-3, LAKE: Hiện tại chưa có thiết kế thi công bảng điện bên trong biệt thự LAKE. Trong trường hợp thiết kế bảng điện nội thất biệt thự SEMI 4-1, SEMI 4-3, cần phải tính toán lại công suất nguồn điện và sửa đổi thiết kế, nhưng việc sửa đổi vẫn chưa được thực hiện. Theo yêu cầu của quý khách, chúng tôi đã hoàn thành phần thi công bảng điện bên trong căn biệt thự tòa 2 (SEMI TYPE – V39, V61). Ngoại trừ điều này, việc xây dựng bảng điện cho tổng số 49 tòa biệt thự hiện nay là không thể.

2. Công trình lắp đặt máy bơm thoát nước PIT cho Villa SEMI 4-1, SEMI 4-3, LAKE: Vào ngày 22 tháng 9 năm 2020, công ty C1 đã đưa 184 máy bơm thoát nước (Biệt thự tòa 51) đến công trường nhưng đã nhận được thông báo từ quý công ty là tạm dừng quy trình phòng bơm vì lý do an ninh. Sau đó, không thể thực hiện công việc lắp đặt máy bơm do không tiến hành lắp đặt cửa ra vào biệt thự từ ngày đưa máy bơm vào tới hiện tại. Ngoài ra, đối với biệt thự (V, 1/46 – 53, tổng 18 tòa), vị trí công kiểm tra PIT được thi công ở vị trí khác với bản vẽ thiết kế nên công tác lắp đặt đường ống nối máy bơm nội bộ PIT cũng trong tình trạng không thể tiến hành.

3. Công trình đường ống vệ sinh bên trong (LAKE 3F TYPE) biệt thự V46, V47: Phần thiết kế nội thất nội bộ biệt thự V46, V47 vẫn chưa được xác nhận. Do đó, tiến độ công trình đường ống vệ sinh bên trong biệt thự mà chúng tôi phải thi công. Mặc dù chúng tôi đã được hỏi nhiều lần về tính thống nhất của thiết kế nội thất trên nhưng thiết kế nội thất biệt thự vẫn chưa được hoàn thiện tính đến khi soạn công văn này.

4. Sửa chữa và sửa chữa đường ống thoát bị hư hỏng: Hiện tại bên chủ đầu tư (DK) đang tiến hành thi công đá ốp phần chân tường tầng 2 và tầng 5 của biệt thự. Trong quá trình thi công đã phát sinh tình trạng đổ đá, thường xuyên xảy ra hư hỏng trực tiếp/gián tiếp đối với đường ống cấp nước, đường ống thoát nước thải, ống luồn dây điện và đường dây điện chôn lấp khu biệt thự. Sau khi thi công công trình đường ống cấp nước, ống thoát nước, ống nước thải và chôn dây điện nêu trên, chúng tôi đã tiến hành dò tìm áp lực nước, dò áp suất không khí, dò nguồn điện với tham gia của CM. Tất cả đã nhận hoàn thành công trình và chữ ký hoàn thành công trình. Thông thường, công ty không có nghĩa vụ phải thực hiện công việc sửa đổi đối với các hư hỏng của đường ống đã xảy ra say khi nhận được chữ ký hoàn thành việc xây dựng và kiểm tra đường ống nhưng để thực hoàn công trình Skylake V được suôn sẻ, đối với bất kỳ hư hỏng được ống nào đã xảy ra trước kia, công ty chúng tôi đã huy động nhân

lực và vật tư để sửa chữa.

Po Sung đã gửi văn bản đến Y2, tuy nhiên đến hết thời hạn của hợp đồng Young Jin E&C không có bất cứ phản hồi, ký xác nhận để Po Sung có cơ sở giải quyết vấn đề nêu trên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Po S2 đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng và các Phụ lục hợp đồng hai bên đã ký kết tức là thực hiện công việc theo thiết kế thi công và BOQ được phê duyệt. Điều này được ghi nhận tại 13 Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công mà đại diện của Po S2 và Y2 E đã ký. Ngày nghiệm thu và số tiền mà Y2 đã thanh toán cho Công ty chúng tôi theo Bảng lịch sử thanh toán.

Po Sung đã thi công xong hệ thống Cơ & Điện của Dự án Sân golf Skylake ngoại trừ những hạng mục nêu tại văn bản PS-SL2020-12-15 ngày 15/12/2020; những hạng mục có sự thay đổi từ phía Young Jin E và chưa có sự chấp về thiết kế. Căn cứ vào Điều 4 Hợp đồng kinh tế số YJ – Po sung C2 – 15042019, Po S2 đã lập Biên bản nghiệm thu và bàn giao những hạng mục đã thi công cho Young J E&C. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay Young J E&C chưa ký Biên bản nghiệm thu và thanh toán cho Po S2 số tiền 7.722.920.870 đồng; mặc dù công ty đã 4 lần gửi văn bản về việc yêu cầu thanh toán khoản tiền của Dự án thi công Cơ điện Sân golf Skylake vào các ngày 05/11/2021, 23/11/2021, 30/11/2021, 14/04/2022.

Ngày 06/05/2022, Y2 có ý kiến hồi đáp Công văn số PS - YJ 2022-04-14 về việc đề nghị ký thỏa thuận quyết toán và thanh toán số tiền còn lại như sau: *“Giá trị quyết toán mà Nhà thầu đề nghị là 7.722.920.870 đồng và giá trị quyết toán mà công ty chúng tôi xác nhận từ Chủ đầu tư DK ENC có sự chênh lệch lớn. Chúng tôi gửi bảng khối lượng quyết toán căn cứ theo khối lượng quyết toán của DK, đề nghị Quý công ty xem xét. Chúng tôi thông báo rằng nếu không có đủ căn cứ đối với các hạng mục và số lượng chưa được DK công nhận, chúng tôi không thể công nhận”*.

Nguyên đơn gửi theo bảng khối lượng công việc nguyên đơn thực hiện với giá trị 29.427.071.870 đồng bao gồm VAT và bảng khối lượng công việc, giá trị thanh toán Y2 E&C gửi cho nguyên đơn với giá trị là 21.704.151.000 đồng bao gồm VAT nên chênh lệch giữa hai bên 7.722.920.870 đồng.

Theo quy định Điều 4 Hợp đồng kinh tế số YJ-Po Sung Construction 15042019: *“Sau khi hoàn thành Công việc, Bên B sẽ đề nghị Bên A tiến hành nghiệm thu công trình. Trong vòng 03 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu từ bên B, bên A sẽ thành lập tổ thanh tra phối hợp thực hiện kiểm tra và nghiệm thu hoàn thành công việc”*. Như vậy, theo thỏa thuận trong hợp đồng việc nghiệm thu sẽ do bên A và bên B phối hợp thực hiện. Hơn nữa, Po sung và Young J E&C không ký kết bất kỳ văn bản thỏa thuận nào về việc sẽ lấy kết quả quyết toán từ Chủ đầu tư Công ty cổ phần D1 (sau đây gọi tắt là “DK ENC”) làm căn cứ để hai bên ký biên bản nghiệm thu.

Thêm vào đó giá trị quyết toán được thống nhất trên giá trị cuối cùng có thể hiện

các hạng mục công việc thay đổi nằm ngoài dự toán hợp đồng được lập và thống nhất giữa hai bên qua Bản yêu cầu công việc. Điều này được ghi nhận tại 13 Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công mà đại diện của Po S2 và Y2 E đã ký.

Vì vậy, Young J E&C viện dẫn lý do kết quả quyết toán từ Chủ đầu tư DK ENC có sự chênh lệch và làm căn cứ để Young J E&C không ký biên bản nghiệm thu là không có cơ sở.

Po Sung đã hoàn tất công việc thi công theo hợp đồng và thiết kế được duyệt (ngoại trừ các hạng mục chưa được thống nhất bản vẽ do lỗi từ phía Y2). Tổng giá trị công việc thực tế Po Sung thực hiện là 29.427.071.870 đồng. Do Young J E&C vi phạm nghĩa vụ nghiệm thu và thanh toán, Po S2 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Y2 E&C:

- Thanh toán tiền thi công còn thiếu: 7.722.920.870 đồng.
- Thanh toán tiền lãi chậm trả (tính từ 03/02/2021 đến 18/08/2022 - 534 ngày, lãi suất 150% của 7%/năm): 1.202.844.925 đồng.
- Tổng số tiền yêu cầu thanh toán: 8.925.765.795 đồng.

Bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận đã ký các Hợp đồng, Phụ lục hợp đồng và 13 Biên bản nghiệm thu. Tổng số tiền đã thanh toán/tạm ứng cho Po S2 là 21.704.151.000 đồng. Po Sung đã xuất hóa đơn tài chính là 21.045.537.531 đồng (như vậy Y2 đang trả nhiều hơn số hóa đơn là 658.613.469 đồng). Hai bên chưa thống nhất được hồ sơ quyết toán cuối cùng nên Y2 chưa có cơ sở thanh toán. Y2 E&C chỉ chấp nhận khối lượng quyết toán được Chủ đầu tư DK ENC công nhận là 24.090.000.000 đồng. Do đó, số tiền còn thiếu chưa thanh toán chỉ là 2.578.481.874 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Việc ký hợp đồng tổng thầu với Y2 E&C, DK ENC không tham gia vào việc ký kết và thực hiện hợp đồng giữa Po S2 và Y Jin E&C nên không liên quan đến tranh chấp; xin vắng mặt tại các phiên họp, phiên tòa.

Người làm chứng ông Trần Văn H1 và ông Sơn Sung K trình bày:

Po Sung đã thực hiện thi công thực tế các hạng mục (gồm cả phần phát sinh theo bản vẽ duyệt). Lỗi chậm trễ quyết toán và thanh toán là do phía Young Jin E&C trì hoãn vì chưa nhận đủ tiền từ Chủ đầu tư DK ENC, hồ sơ quyết toán của Po S2 là chính xác và không có vấn đề.

Tại Bản số 14/2026/KDTM-ST ngày 22/01/2026, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hà Nội quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH C: Buộc Công ty cổ phần Y1 phải thanh toán cho Công ty TNHH C số tiền tính đến ngày 22/01/2026 là: 9.726.881.304 đồng. Trong đó số tiền còn nợ là : 7.722.920.870 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là : 2.003.960.434 đồng.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm: YoungJin E&C kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Giá trị quyết toán Y2 đã thuê đơn vị tư vấn IBST thẩm tra khối lượng toàn bộ dự án thì tổng giá trị theo khối lượng là 22.699.967.768 đồng chênh lệch với tổng giá trị theo bảng khối lượng công việc mà P1 đã trình là 4.051.915.751 đồng. Phía chủ đầu tư đã thuê đơn vị tư vấn DOUL để thẩm tra toàn bộ dự án. Sau khi áp đơn gia theo hợp đồng giữa YoungJin và Po S2 tổng giá trị khối lượng là 22.094.438.401 đồng, chênh lệch với giá trị Po Sung hoàn thành là 4.657.445.118 đồng. Tổng giá trị Po S2 đã đệ trình thanh toán là 21.900.120.795 đồng, chênh lệch với giá trị theo bảng khối lượng công việc hoàn thành mà Po S2 đã trình là 4.851.762.723 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ bản chất của các chênh lệch này mà coi số liệu nguyên đơn xác lập buộc bị đơn thanh toán là chưa khách quan, gây thiệt hại cho bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các tài liệu thẩm tra độc lập do Y2 E&C cung cấp là đơn phương không có giá trị. Tuy nhiên, đây là chứng cứ phản ánh rủi ro thanh toán sai khối lượng thực tế. Tòa án chưa làm rõ đầy đủ bản chất các biên bản nghiệm thu, thể hiện nghiệm thu kỹ thuật từng giai đoạn, không đồng nghĩa với việc xác nhận giá trị thanh toán cuối cùng.

Chưa đủ điều kiện để tính lãi chậm thanh toán do nghĩa vụ thanh toán chưa được xác định rõ ràng, chưa có quyết toán. Tòa án xác định ngày 3/2/2021 là thời điểm vi phạm nghĩa vụ thanh toán và tính lãi là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với số tiền chênh lệch khoảng hơn 297 triệu đồng nằm ở các hạng mục nhỏ, đã được nguyên đơn xác nhận bị đơn đã thanh toán cộng lại có cả số tiền tạm ứng và số tiền thanh toán 13 lần nên tổng số tiền đã thanh toán trả cho nguyên đơn là 21.704.151.000 đồng. Do vậy tính tổng giá trị phải quyết toán trừ đi số tiền đã thanh toán còn lại số tiền chưa thanh toán cho nguyên đơn là 7.722.920.870 đồng, số tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán khoản tiền này là 2.003.960.434 đồng.

Tại cấp sơ thẩm, bị đơn đã thừa nhận số tiền chưa thanh toán cho nguyên đơn là 2.578.481.874 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại bản án sơ thẩm đối với số tiền bị chênh lệch không đúng (khoảng hơn 297 triệu đồng). Số tiền bị đơn đã thanh toán 13 lần vượt quá số tiền nguyên đơn yêu cầu thanh toán là 466.113.069 đồng và số tiền bị đơn đã tạm ứng 192.500.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán: Từ khi thụ lý đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng qui định của pháp luật TTDS. Về thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm đúng theo quy định tại điều 286 BLTTDS.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 71 và Điều 72 BLTTDS.

Nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn Y2, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2026/KDTM-ST ngày 22/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hà Nội.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của Young Jin E&C được nộp trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận.

Về thẩm quyền: Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định.

Về nội dung:

[1]. Xét kháng cáo của Bị đơn Công ty Y1:

1.1. Về hiệu lực của Hợp đồng và giá trị pháp lý của các báo cáo thẩm tra của đơn vị độc lập IBST và DOUL:

Quá trình giải quyết vụ án, các bên thống nhất xác nhận việc ký kết 02 Hợp đồng thi công (Hợp đồng số YJ-Posung Construction-15042019, Hợp đồng số YJ-Posung Temporary Work C) và 04 Phụ lục hợp đồng.

Nhận thấy các giao dịch trên được xác lập giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, chủ thể có đầy đủ năng lực pháp luật, hình thức và nội dung tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Xây dựng nên có hiệu lực ràng buộc nghĩa vụ đối với các bên.

Công ty Y1 kháng cáo cho rằng giá trị quyết toán phải căn cứ theo kết quả thẩm tra độc lập của đơn vị tư vấn IBST và DOUL (do Bị đơn và Chủ đầu tư DK ENC thuê)

cũng như phụ thuộc vào quyết toán với Chủ đầu tư. Tuy nhiên, trong các Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng đã ký kết giữa hai bên không có bất kỳ thỏa thuận nào quy định việc nghiệm thu, thanh toán giữa Po S2 và Y1 phải phụ thuộc vào kết quả thẩm tra của bên thứ ba hay kết quả quyết toán giữa YoungJin E&C với Chủ đầu tư DK ENC. Theo Điều 144 Luật Xây dựng 2014 quy định: Thanh toán hợp đồng xây dựng phải dựa trên thỏa thuận trong hợp đồng và khối lượng thực tế đã được nghiệm thu. Việc thanh quyết toán hợp đồng thầu phụ hoàn toàn dựa trên Hợp đồng đã ký giữa POSUNG và YOUNGJIN cùng Biên bản nghiệm thu khối lượng thực tế giữa hai bên. Việc YOUNGJIN tự ý thuê đơn vị thẩm tra độc lập (IBST) hoặc viện dẫn kết quả của đơn vị thẩm tra DOUL (do Chủ đầu tư thuê) không có giá trị pháp lý ràng buộc hay làm thay đổi nghĩa vụ thanh toán đã xác lập giữa POSUNG và YOUNGJIN. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận các báo cáo thẩm tra đơn phương của Bị đơn để làm căn cứ bác bỏ giá trị thi công thực tế của Nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

1.2. Về khối lượng thi công hoàn thành và khoản tiền nợ gốc còn thiếu:

- Hạng mục Chiếu sáng đường (Road lighting) - chênh lệch 1.008.909.512 đồng: Po Sung đã xuất trình đầy đủ bản vẽ thi công được Chủ đầu tư phê duyệt, biên bản nghiệm thu hoàn thành năm 2020 có chữ ký xác nhận của các bên và hình ảnh hệ thống đèn đường đang vận hành thực tế tại dự án. Việc Bị đơn cho rằng khoản chênh lệch này chưa được Chủ đầu tư chấp nhận là không phù hợp với quy định Điều 112 Luật Xây dựng thể hiện: *Chủ đầu tư có nghĩa vụ tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán công trình*; khi công việc đã được hoàn thành, nghiệm thu kỹ thuật và bàn giao thực tế, nghĩa vụ thanh toán của Bị đơn đã phát sinh. Ngoài ra, Bị đơn cho rằng việc chưa thu hồi được tiền từ Chủ đầu tư để từ chối nghĩa vụ thanh toán độc lập với nhà thầu phụ Công ty P2 là không có căn cứ.

- Hạng mục Căn hộ Studio - chênh lệch 977.517.054 đồng: Các hạng mục điều chỉnh, bổ sung tại khu C đã được hai bên thống nhất và ký kết tại Phụ lục hợp đồng số 04. Theo Điều 143 Luật Xây dựng 2014 quy định: *Điều chỉnh hợp đồng xây dựng chỉ được thực hiện trong thời gian thực hiện hợp đồng và phải được các bên thỏa thuận bằng phụ lục hợp đồng*. Toàn bộ khối lượng này đã được Po S2 thực hiện theo bảng vẽ thi công thực tế được chủ đầu tư phê duyệt. Việc Young J E&C không đồng ý thanh toán hạng mục này là không có cơ sở.

- Hạng mục Nhà cộng đồng - chênh lệch 284.201.611 đồng: Hạng mục công việc phát sinh hệ thống cứu hỏa nhà cộng đồng dựa trên bản vẽ thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy do chủ đầu tư chuyển ngày 29/11/2019 đã được chủ đầu tư chấp thuận và yêu cầu P1 soạn thảo phụ lục hợp đồng làm căn cứ nghiệm thu thanh toán. Tuy

nhiên, Bảng quyết toán khối lượng hoàn thành do Bị đơn lập không thể hiện hạng mục thi công này của Po S2. Vì vậy, bản án sơ thẩm buộc Y2 phải thanh toán cho Po S2 số tiền chênh lệch 284.201.611 đồng là có căn cứ.

- Hạng mục Công việc phát sinh ngoài hợp đồng - chênh lệch 1.933.425.510 đồng: Quá trình giải quyết vụ án Po Sung cung cấp tài liệu bảng xác nhận khối lượng thi công, hình ảnh hiện trạng, phiếu yêu cầu phê duyệt và email xác nhận giữa các bên/Tư vấn giám sát. Theo thực tiễn quản lý dự án xây dựng, các phát sinh hiện trường xuất phát từ yêu cầu điều chỉnh thiết kế của Chủ đầu tư hoặc Bị đơn. Lời khai của các nhân chứng (Kỹ sư hiện trường Trần Văn H1 và Chỉ huy công trường Sơn Sung K) đều khẳng định: *Po Sung đã thi công thực tế các phần việc phát sinh này theo bản vẽ duyệt và sự chỉ đạo trực tiếp của Lãnh đạo dự án YoungJin*. Hiện hệ thống đã hoàn thành, đang vận hành phục vụ dự án nhưng Bị đơn Young Jin E&C không thanh toán giá trị phát sinh là không phù hợp với thực tế khách quan ảnh hưởng đến quyền lợi của Po S2.

- Hạng mục Thi công điện nước tạm - chênh lệch 350.000.000 đồng: Hợp đồng số YJ-Po S4 ngày 08/05/2019 (giá trị 385.000.000 đồng) và chứng từ Bị đơn đã tạm ứng 192.500.000 đồng vào ngày 23/05/2019. Bị đơn đã thực hiện chuyển tiền tạm ứng 50% giá trị hợp đồng là chứng cứ khẳng định Hợp đồng điện nước tạm đã được đưa vào thực hiện. Bị đơn không thể đưa ra bất kỳ chứng cứ nào chứng minh Po Sung bỏ dở công trình hay không thi công. Do đó, việc Bị đơn không thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng này khi quyết toán là không phù hợp.

- Đánh giá về các hạng mục Bị đơn phản bác (Luồng cấp V5, thềm bể bơi...):

Bị đơn viện dẫn các lỗi hoặc hạng mục chưa hoàn thành này để từ chối thanh toán. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện các công việc này không nằm trong phạm vi Hợp đồng của Po S2 (hoặc đã được Chủ đầu tư giao cho đơn vị khác) và Po S2 cũng không tính tiền các hạng mục này trong Bảng quyết toán. Do đó, Bị đơn đưa ra các hạng mục không thuộc trách nhiệm của Nguyên đơn để xác định cho việc chậm thanh toán là không có cơ sở.

Vì vậy, xác định theo bảng khối lượng công việc, giá trị thanh toán mà Po S2 đã thực hiện với tổng thực tế giá trị 29.427.071.870 đồng và bảng khối lượng công việc, giá trị thanh toán Y2 đã gửi là 21.704.151.000 đồng. Sau khi đối trừ các khoản đã trả thì số tiền chênh lệch còn lại Young Jin E phải tiếp tục thanh toán là 7.722.920.870 đồng.

[2]. Về tiền lãi do chậm thanh toán:

Bị đơn kháng cáo cho rằng chưa đủ điều kiện tính lãi chậm trả do chưa có quyết toán và mốc tính lãi 03/02/2021 là không đúng.

Nhận thấy, căn cứ vào Hợp đồng và các phụ lục hợp đồng các bên đã ký kết thì Ngày 21/01/2021 Nguyên đơn đã gửi bảng giá trị quyết toán cho bị đơn qua địa chỉ email và được quản lý của bị đơn xác nhận, theo Điều 4 của Hợp đồng thì Bị đơn có trách nhiệm duyệt trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu.

Căn cứ điểm 4 khoản 3.2 Điều 3 của 2 Hợp đồng thì Bị đơn có trách nhiệm thanh toán trong vòng 30 ngày tiếp theo nhưng cho đến nay Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu khoản lãi suất tính từ ngày 03/2/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là 2.003.960.434 đồng. Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã thống nhất căn cứ và mức lãi suất tính chậm trả là 5,3%/năm (dựa trên mức lãi suất trung bình của 3 Ngân hàng do Nguyên đơn đề xuất). Bản án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của các đương sự là đúng quy định có lợi cho Bị đơn. Do đó, kháng cáo về phần tiền lãi của Bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Bản án sơ thẩm tuyên kể từ ngày tiếp theo sau ngày xét xử sơ thẩm bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản tiền chậm trả theo mức lãi suất 5,3%/năm tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong là không phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử cần sửa cách tuyên này.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên nhận thấy: Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn Y2.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn Young Jin E&C phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những nhận định trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Bộ luật dân sự năm 2015, Luật xây dựng năm 2014, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Y1.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2026/KDTM-ST ngày 22/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hà Nội về cách tuyên.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH C. Buộc Công ty cổ phần Y1 phải thanh toán cho Công ty TNHH C số tiền nợ chưa thanh toán là :7.722.920.870 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 22/01/2026 là: 2.003.960.434 đồng. Tổng là: 9.726.881.304 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi

hành án 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 năm 2015.

2. Về án phí sơ thẩm: Công ty cổ phần Y1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 117.726.881 đồng.

Công ty TNHH C được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 58.460.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019028 ngày 24/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Hà Nội).

3. Về án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần Y1 phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004189 ngày 11/02/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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 (ngày 27/8/2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hà Nội;
- TAND khu vực 4 - Hà Nội;
- THADS TP. Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Mai