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: **148**/2026/KDTM-PT
Ngày: 24/8/2026
V/v: Tranh chấp Hợp đồng xây dựng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Tống Quốc Thanh

Ông Bùi Đức Bằng

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Ông Trần Chí Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 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 59/2026/TLPT-KDTM ngày 13 tháng 3 năm 2026 về việc "Tranh chấp Hợp đồng xây dựng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 542/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 597/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*: *Công ty TNHH P1

Địa chỉ: Thôn K, xã B, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị T - Giám đốc; CCCD số 001186045889 cấp ngày 13/3/2026

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M; CCCD số 033191015723 cấp ngày 09/5/2021

(Bà T, bà M có mặt)

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Đ (tên cũ là Công ty cổ phần T1)

Địa chỉ: Tầng D số A đường A, phường P, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị L – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng P; CCCD số 001092036196 cấp ngày 13/11/2021 (Ông P có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:

Ngày 09 tháng 06 năm 2015 Công ty TNHH P1 (Công ty P1) có ký hợp đồng số 906/2015/FDC-HT với Công ty Cổ phần T1 (Nay là Công ty cổ phần Đ) về việc thi công hạng mục công trình thi công kết cấu chủ thể tầng 2, tầng 3, công trình xây gạch lối lên xuống, hồ tự hoại, phòng PCCC, cầu thang thoát hiểm ga L dự án đường sắt đô thị H C - H. Kèm theo là phụ lục hợp đồng thể hiện nội dung công việc với tổng giá trị hợp đồng là 8.296.000.000 đồng.

Ngày 06 tháng 08 năm 2015 ký hợp đồng số 608/2015/FDC-HT về việc thi công công trình xà mũ, tầng sảnh nhà ga, kết cấu chủ thể tầng trên, công trình xây gạch, lối lên xuống, hố tự hoại, phòng PCCC, cầu thang thoát hiểm ga V dự án đường sắt đô thị Hà Nội tuyến C - H. Kèm theo là phụ lục hợp đồng thể hiện nội dung công việc với tổng giá trị hợp đồng là 16.759.276.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty P1 đã tiến hành thi công các công việc như thỏa thuận, tổng giá trị hai hợp đồng đã thực hiện là 24.484.200.000 đồng. Hai bên đã nghiệm thu công trình, Công ty P1 cũng đã xuất các hóa đơn cho Công ty Đ (FDC).

Ngày 12/7/2019 Công ty P1 và Công ty Đ (T1) đã ký biên bản đối chiếu và xác nhận công nợ cho cả hai hợp đồng. Cụ thể như sau:

- Tổng giá trị hợp đồng đã thực hiện là: 24.484.200.000 đồng
- Số tiền bảo hành: 1.224.210.000 đồng
- Số nợ còn lại: 748.420.000 đồng

Thực hiện theo bản án số 144/2022/KDTM-PT ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty Đ (FDC) đã thanh toán số tiền 748.420.000 đồng cho Công ty P1. Hiện nay, Công ty Đ (FDC) còn nợ công ty P1 số tiền bảo hành là 1.224.210.000 đồng.

Căn cứ vào khoản 3.6.2 diều 3 hợp đồng hai bên ký kết, Công ty Đ (FDC) có trách nhiệm "Hoàn trả 5% tiền bảo hành chất lượng công trình, sau khi kết thúc thời hạn bảo hành hạng mục công trình (24 tháng)". Ban quản lý dự án (Chủ đầu tư) đã ký chấp thuận hồ sơ hoàn công vào thời điểm tháng 5/2019 và trên thực tế các công trình thuộc dự án cũng đã được đưa vào khai thác và sử dụng, vì vậy thời hạn bảo hành hạng mục công trình theo hai hợp đồng nêu trên dã hết, Công ty P1 đã nhiều lần liên hệ với Công ty Đ (FDC) đề nghị Công ty Đ (FDC) thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền bảo hành hai hợp đồng trên nhưng Công ty Đ (T1) đã đưa ra các lý do từ chối thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Việc Công ty Đ (FDC) cố tình không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền bảo hành gây thiệt hại cho việc kinh doanh, hoạt động của Công ty P1 và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty P1. Để đảm bảo

quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty P1, kính đề nghị Tòa án xem xét: Buộc Công ty Đ (FDC) có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền bảo hành cho chúng tôi là: 1.224.210.000 đồng.

*Đại diện của bị đơn trình bày:

Ngày 09/6/2015 và ngày 06/8/2015, Công ty CP T1 (nay là Công ty Cổ phần Đ) và Công ty TNHH P1 đã ký kết các hợp đồng xây dựng thuộc Dự án đường sắt đô thị Hà Nội tuyến C - H, cụ thể:

- Hợp đồng số 906/2015/FDC-HT (Ga L);

- Hợp đồng số 608/2015/FDC-HT (Ga Văn K).

Ngày 16/9/2025, Công ty Đ nhận được Thông báo thụ lý số 24/2025/TB-TLVA của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh tế, trong đó Công ty P1 (nguyên đơn) yêu cầu Công ty Đ thanh toán tiền bảo hành 1.224.210.000 đồng.

Theo hợp đồng đã ký kết, tại Mục 3.6.2 của Hợp đồng có ghi rõ: “Hoàn trả 5% tiền bảo hành chất lượng công trình: Sau khi kết thúc thời hạn bảo hành hạng mục công trình (24 tháng) và bên A được Nhà thầu chính thanh toán chi phí bảo hành này, thì trong vòng 24 ngày làm việc, bên A sẽ thanh toán 5% tiền bảo hành cho bên B, đồng thời trừ đi những hạng mục mà bên B đã thanh toán".

Như vậy, nghĩa vụ thanh toán 5% tiền bảo hành chỉ phát sinh khi đồng thời đáp ứng hai điều kiện:

1. Kết thúc thời hạn bảo hành (24 tháng);

2. Công ty Đ đã được Nhà thầu chính thanh toán chi phí bảo hành.

Đến nay, Công ty Đ chưa nhận được khoản chi phí bảo hành nào từ Nhà thầu chính.

Vì vậy, nghĩa vụ thanh toán đối với Công ty P1 chưa phát sinh (theo quy định tại Điều 351, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 về trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ có điều kiện). Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ pháp luật

Ngoài ra, Công ty Đ vẫn đang trong quá trình đối chiếu và quyết toán với Tổng thầu về các hạng mục phát sinh, khấu trừ chênh lệch vật liệu, với số tiền 785.309.907 đồng. Đồng thời Công ty Đ cũng đã nhiều lần gửi văn bản cho Công ty P1 yêu cầu đối chiếu vật tư để thực hiện quyết toán nhưng đến nay bên phía Công ty P1 vẫn chưa hợp tác.

Đề nghị Tòa án ghi nhận rằng: Nghĩa vụ thanh toán 5% tiền bảo hành chưa phát sinh theo đúng thỏa thuận hợp đồng và quy định của pháp luật. Như vậy, khi nghĩa vụ chưa phát sinh thì quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty P1 chưa bị xâm

phạm. Do đó, kính đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Công ty P1 do chưa đủ điều kiện khởi kiện.

Công ty Đ cam kết sẽ thanh toán đầy đủ các khoản công nợ, bao gồm cả tiền bảo hành, ngay sau khi có kết quả quyết toán và đủ điều kiện phát sinh nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 162/2025/KDTM-ST ngày 30/10/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 - Hà Nội đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH P1 đối với

bị đơn là Công ty cổ phần Đ về việc yêu cầu Công ty cổ phần Đ phải trả số tiền bảo hành còn nợ theo Hợp đồng số 906/2015 và 608/2015 là 1.224.210.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 10/11/2025 Công ty P1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P1, buộc Công ty Đ phải thanh toán 5% tiền bảo hành công trình.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử công nhận nội dung thỏa thuận như sau:

1. Công ty Đ xác nhận còn nợ Công ty P1 khoản tiền bảo hành công trình của Hợp đồng số 906/2015/FDC-HT và Hợp đồng số 608/2015/FDC-HT là 1.224.210.000 đồng.

2. Công ty P1 giảm trừ cho Công ty Đ 224.210.000 đồng. Số tiền Công ty Đ phải thanh toán cho Công ty P1 là 1.000.000.000 đồng.

3. Công ty Đ cam kết thanh toán cho Công ty P1 theo tiến độ sau:

+ Chậm nhất ngày 30/8/2026 thanh toán 200.000.000 đồng

+ Chậm nhất ngày 30/9/2026 thanh toán 100.000.000 đồng

+ Chậm nhất ngày 30/10/2026 thanh toán 100.000.000 đồng

+ Chậm nhất ngày 30/11/2026 thanh toán 100.000.000 đồng

+ Chậm nhất ngày 30/12/2026 thanh toán 100.000.000 đồng

+ Chậm nhất ngày 30/01/2027 thanh toán 100.000.000 đồng

+ Chậm nhất ngày 28/02/2027 thanh toán 100.000.000 đồng

+ Chậm nhất ngày 30/3/2027 thanh toán 100.000.000 đồng

+ Chậm nhất ngày 30/4/2027 thanh toán 100.000.000 đồng

Việc thanh toán được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 19024062081012 của Công ty TNHH P1 mở tại Ngân hàng T2 – chi nhánh H.

4. Trường hợp Công ty Đ chậm thanh toán bất kỳ đợt nào quá 07 ngày kể từ ngày đến hạn, Công ty P1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức thi hành án đối với số tiền còn lại.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Đ và Công ty P1 mỗi bên chịu 50% án phí sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

1. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty P1 trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được chấp nhận.

2. Về nội dung: Các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Xét thấy: Việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật, do đó cần sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

3. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 147, Điều 148, Điều 300, Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

- Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH P1

- Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 162/2025/KDTM-ST ngày 30/10/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 - Hà Nội.

- Công nhận sự thỏa thuận của Công ty TNHH P1 và Công ty cổ phần Đ (tên cũ là Công ty cổ phần T1), cụ thể:

1. Công ty cổ phần Đ xác nhận còn nợ Công ty TNHH P1 khoản tiền bảo hành công trình của Hợp đồng số 906/2015/FDC-HT ngày 09/6/2015 và Hợp đồng số 608/2015/FDC-HT ngày 06/8/2015 là 1.224.210.000 đồng.

2. Công ty TNHH P1 giảm trừ cho Công ty Đ 224.210.000 đồng. Số tiền Công ty cổ phần Đ phải thanh toán cho Công ty P1 là 1.000.000.000 đồng.

3. Công ty cổ phần Đ cam kết thanh toán cho Công ty TNHH P1 theo tiến độ sau:

- Chậm nhất ngày 30/8/2026 thanh toán 200.000.000 đồng

- Chậm nhất ngày 30/9/2026 thanh toán 100.000.000 đồng

- Chậm nhất ngày 30/10/2026 thanh toán 100.000.000 đồng

- Chậm nhất ngày 30/11/2026 thanh toán 100.000.000 đồng

- Chậm nhất ngày 30/12/2026 thanh toán 100.000.000 đồng

- Chậm nhất ngày 30/01/2027 thanh toán 100.000.000 đồng

- Chậm nhất ngày 28/02/2027 thanh toán 100.000.000 đồng

- Chậm nhất ngày 30/3/2027 thanh toán 100.000.000 đồng

- Chậm nhất ngày 30/4/2027 thanh toán 100.000.000 đồng

Việc thanh toán được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 19024062081012 của Công ty TNHH P1 mở tại Ngân hàng T2 – chi nhánh H.

4. Trường hợp Công ty cổ phần Đ chậm thanh toán bất kỳ đợt nào quá 07 ngày kể từ ngày đến hạn, Công ty TNHH P1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án đối với số tiền còn nợ.

5. Án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH P1 phải chịu 21.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ vào số tiền 14.242.100 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0026778 ngày 10/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tây Hồ (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 - Hà Nội). Công ty TNHH P1 còn phải nộp tiếp 6.757.900 đồng.

Công ty cổ phần Đ phải chịu 21.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

6. Án phí phúc thẩm: Hoàn trả Công ty TNHH P1 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm, đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0017206 ngày 21/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:
- *Viện kiểm sátnhân dân thành phố Hà Nội;*
- *Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Hà Nội;*
- *Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1-Hà Nội;;*
- *Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội;*
- *Đương sự;*
- *Lưu VP, HS.*

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

Trần Anh Tuấn