

Bản án số: 293/2026/KDTM-PT

Ngày 17-8-2026

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: Ông Huỳnh Văn Luật

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Bà Nguyễn Thị Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - Thư ký 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:** Bà Nguyễn Phương Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 17 tháng 8 năm 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 319/2025/TLPT-KDTM ngày 14/11/2025 về việc “Tranh chấp hợp
đồng thi công”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2025/KDTM-ST ngày
21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh
bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7777/2025/QĐ-PT
ngày 22 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 256/2026/QĐ-PT
ngày 15 tháng 01 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4468/2026/QĐ-
PT ngày 08 tháng 4 năm 2026; Thông báo mở lại phiên tòa số 9923/2026/TB-
TA ngày 16/6/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH K; địa chỉ trụ sở: 40 Đại Lộ Đ, khu công
nghiệp V - Singapore, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường
B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông H, C – L, chức danh: Chủ tịch.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Quang T, sinh năm
1986; địa chỉ: 1, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là
phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản
ủy quyền ngày 27/9/2024); có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH K1; trụ sở: Thửa đất 1494, tờ bản đồ 161, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đậu Đức N, sinh năm 1992 và ông Lê Tấn T1, sinh năm 1999; cùng địa chỉ: G N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2024); có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty TNHH K1.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-KDTM ngày 04/9/2025 của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Cao Quang T trình bày:*

Ngày 16/7/2022, Công ty TNHH K1 (sau đây gọi tắt là Công ty K1) và Công ty TNHH K (gọi tắt là Công ty K) ký Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP, thỏa thuận về việc thiết kế và xin phép bản vẽ thi công xây dựng phòng cháy chữa cháy cho nhà xe kích thước 10m x 40m của Công ty K. Thời gian thực hiện hợp đồng là 40 ngày liên tục, bao gồm cả ngày nghỉ, ngày lễ, tính từ ngày Công ty K tạm ứng tiền cho Công ty K1.

Ngày 15/8/2022, Công ty K đã tạm ứng số tiền 65.664.000 đồng, tương đương 20% giá trị hợp đồng. Theo hợp đồng, đến ngày 24/9/2022, Công ty K1 phải hoàn thành và bàn giao nhưng đã không thực hiện đúng thỏa thuận.

Cũng trong ngày 16/7/2022, hai bên ký Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP, thỏa thuận về việc thi công xây dựng phòng cháy chữa cháy cho nhà xe kích thước 10m x 40m. Thời gian thực hiện là 60 ngày liên tục, bao gồm cả ngày nghỉ, ngày lễ, tính từ ngày Công ty K tạm ứng tiền. Ngày 16/11/2022, nguyên đơn đã thanh toán số tiền 1.114.560.000 đồng, tương đương 30% giá trị hợp đồng. Theo hợp đồng, đến ngày 15/01/2023, bị đơn phải hoàn thành và bàn giao công trình nhưng không thực hiện.

Việc ký cùng ngày hai hợp đồng nêu trên xuất phát từ đề nghị của Công ty K1, với mục đích vừa thực hiện dịch vụ liên quan đến thủ tục xin phép xây dựng (hợp đồng A) vừa thi công công trình (hợp đồng B), nhằm tránh trường hợp sau khi hoàn thành hợp đồng A, nguyên đơn thuê đơn vị khác thi công. Ngoài ra tại Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP quy định nếu hợp đồng này chưa hoàn thành thì Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP không có giá trị.

Khoảng cuối năm 2022 đầu năm 2023 công ty K1 Phát thi công xây dựng, trong thời gian này thì Công ty K không nhận bất cứ yêu cầu nào từ phía Công ty K1 về việc cung cấp hồ sơ để Công ty Cường Thịnh Phát xin giấy phép xây dựng, chỉ vào khoảng tháng 4/2024 thì công ty K1 gửi công văn 65 ngày 24/4/2024 để yêu cầu Công ty K gia hạn thời hạn thực hiện 02 hợp đồng nêu

trên và công ty cũng gia hạn đến ngày 15/8/2024 nhưng Công ty K1 không hoàn thành công trình. Công ty K xác định việc công ty K1 thi công công trình thì công ty có đồng ý, còn việc có giấy phép xây dựng hay không là do lỗi của công ty K1 Phát vì thỏa thuận của các bên là trọn gói miễn sao công ty K1 có giấy phép xây dựng để thi công. Nay công ty K1 nêu lý do công ty chưa có phê duyệt quy hoạch 1/500 nên không có giấy phép xây dựng là lỗi của công ty là không đúng vì công ty đã giao cho Công ty K1 với số tiền dịch vụ rất cao. Lẽ ra khi chưa xin được giấy phép xây dựng thì không nên thi công, trước và trong thời gian thi công thì Công ty K không nhận được bất cứ thông tin gì từ phía Công ty K1 về việc chưa được phê duyệt quy hoạch 1/500. Công ty K1 cho rằng Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP đã thực hiện được Thiết kế bản vẽ thi công, đã nộp hồ sơ xin giấy phép xây dựng nên không đồng ý trả lại tiền tạm ứng 65.664.000 đồng thì công ty không đồng ý vì hợp đồng này trọn gói. Công ty K1 cho rằng công trình đã hoàn thành 5/7 hạng mục là không có chứng cứ. Việc Công ty K1 thuê công ty TNHH T2 để xin giấy phép xây dựng thì Công ty K không biết và không chịu trách nhiệm đối với việc này vì Công ty K chỉ ký hợp đồng với Công ty K1.

Công ty K1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP và hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP nên phát sinh khoản tiền lãi chậm trả.

Đối với hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP Công ty K1 đã ứng trước 65.664.000 đồng (tương ứng 20% giá trị hợp đồng) tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 24/9/2022 đến ngày 21/8/2025, thời gian chậm thanh toán là 36 tháng, với mức lãi suất cơ sở trung dài hạn của Ngân hàng TMCP S (S1) công bố ngày 14/12/2022 là 9,57%/năm là 18.852.134 đồng. Đối với hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP Công ty K1 đã thanh toán trước 1.114.560.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 25/02/2024 đến ngày 21/8/2025 là 36 tháng, mức lãi suất 9,57%/năm, số tiền lãi được tính là 284.435.712 đồng

Tổng số tiền yêu cầu Công ty K1 phải thanh toán 1.483.511.846 đồng.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Căn cước công dân (bản photo); Giấy ủy quyền (bản chính); Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng (bản chính). Thông báo chấm dứt hợp đồng (bản chính). Thông báo về việc gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng (bản chính). Hợp đồng (bản chính). Phụ lục hợp đồng (bản photo). Bản photo hợp đồng thi công xây lắp. Giấy ủy quyền (bản photo). Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (bản photo). Giấy báo có (bản photo). Chứng từ giao dịch (bản photo). Bản vẽ (bản photo). Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng (bản photo).

** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Công ty K1 – ông Đậu Đức N trình bày:*

Thông nhất theo lời trình bày của Công ty K về thời gian, điều kiện và các thỏa thuận tại Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP và Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP. Thông nhất công trình thi công khoảng cuối năm 2022

đầu năm 2023, đang thi công phải dừng do chưa xin được giấy phép xây dựng. Sau đó các bên thống nhất gia hạn đến ngày 15/8/2024 phải hoàn thành.

Đối với Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP về việc thiết kế và xin giấy phép bản vẽ thi công phòng cháy chữa cháy, Công ty K1 đã hoàn thành các công việc cần thiết để nộp hồ sơ theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 03/4/2024. Tuy nhiên, Công ty K không bảo đảm các điều kiện về quy hoạch tổng mặt bằng hoặc quy hoạch chi tiết 1/500, dẫn đến hồ sơ cấp phép không được cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Đây là lỗi của Công ty K, nên Công ty K1 không chịu trách nhiệm liên quan đến hợp đồng này nên không đồng ý thanh toán số tiền đã tạm ứng. Tại phiên tòa đại diện Công ty K1 trình bày thì Công ty K1 có thuê công ty TNHH T2 để xin giấy phép xây dựng nhưng cũng không xin được giấy phép xây dựng vì lý do trên.

Đối với Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP Công ty K1 đã thi công và hoàn thành 5/7 hạng mục, việc thực hiện đều có sự đồng ý của Công ty K. Tổng chi phí Công ty K1 đã sử dụng để thực hiện công việc tại cả hai hợp đồng vượt quá số tiền Công ty K đã tạm ứng.

Theo bảng xác định giá trị khối lượng hoàn thành và đề nghị quyết toán gửi cho Công ty K, tổng giá trị quyết toán đến thời điểm hiện tại là 2.442.960.000 đồng. Sau khi trừ số tiền Công ty K1 đã tạm ứng là 1.180.224.000 đồng, Công ty K còn phải thanh toán cho Công ty K1 số tiền 1.262.736.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn không đồng ý với kết quả thẩm định giá vì cho rằng giá trị thẩm định thấp hơn nhiều so với chi phí thực tế mà bị đơn đã bỏ ra.

Do công trình bị chậm trễ nên ngày 08/02/2023 và ngày 29/03/2023 các bên lập biên bản thỏa thuận về việc Công ty K1 bồi thường cho Công ty K phí thuê kho hàng tháng do chậm bàn giao nhà xe tuy nhiên đối với số tiền này thì Công ty K1 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Trong quá trình trao đổi với nhân viên Công ty K thì công ty K1 rất muốn được tiếp tục thi công công trình nhưng phía công ty K không có thiện chí.

** Tại Bản án kinh doanh thương mại số 13/2025/KDTM-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty TNHH K đối với bị đơn - Công ty TNHH K1 về việc “Tranh chấp hợp đồng thi công”.

Tuyên bố Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP và Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP ký ngày 16/7/2022 giữa Công ty TNHH K và Công ty TNHH K1 là vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH K1 cho Công ty TNHH K số tiền 661.824.000 đồng (1.180.224.000 đồng tiền tạm ứng đã nhận trừ đi 518.400.000 đồng giá trị công trình tương ứng phần lỗi của nguyên đơn).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty TNHH K đối với bị đơn - Công ty TNHH K1 số tiền 821.687.846 đồng (1.483.511.846 đồng yêu cầu trừ đi 661.824.000 đồng được nhận).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH K1 về việc yêu cầu Công ty TNHH K thanh toán số tiền 744.336.000 đồng (1.262.736.000 đồng yêu cầu trừ đi 518.400.000 đồng được chấp nhận).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thanh toán, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 29/8/2025 bị đơn Công ty TNHH K1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm. Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-KDTM ngày 04/9/2025, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K1. Hủy Bản án kinh doanh thương mại số 13/2025/KDTM-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh để tiến hành xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K1 và quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo, kháng nghị là hợp lệ.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu thanh toán số tiền 726.970.000 đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý với yêu cầu rút của bị đơn nên Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 726.970.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thống nhất xác định:

Ngày 16/7/2022, Công ty TNHH K1 và Công ty TNHH K ký Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP, thỏa thuận về việc thiết kế và xin phép bản vẽ thi công xây dựng phòng cháy chữa cháy cho nhà xe kích thước 10m x 40m của Công ty K và Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP, thỏa thuận về việc thi công xây dựng phòng cháy chữa cháy cho nhà xe kích thước 10m x 40m. Thống nhất về thời gian, điều kiện và các thỏa thuận tại Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP và Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP. Thống nhất công trình thi công khoảng cuối năm 2022 đầu năm 2023, đang thi công phải dừng do chưa xin được giấy phép xây dựng. Sau đó các bên thống nhất gia hạn đến ngày 15/8/2024 phải hoàn thành. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Các đương sự đồng ý với kết quả của Chứng thư thẩm định giá VC 330/2026/33 ngày 15/6/2026 của Công ty TNHH T3, không yêu cầu thẩm định giá lại. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào kết quả của Chứng thư thẩm định giá VC 330/2026/33 ngày 15/6/2026 để giải quyết vụ án.

[2.2]. Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát:

[2.2.1] Về tính hợp pháp của Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP và Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP cùng ngày 16/7/2022, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

** Đối với Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP:*

Quá trình tố tụng các bên đều thống nhất xác định quyền sử dụng đất của Công ty K tại số D Đại lộ Đ, KCN VSIP 1 chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Căn cứ quy định tại Điều 41 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và Điều 10, Điều 11 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, đối với dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm lập và trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, tại phần đất số 40 Đại lộ Đ, nguyên đơn chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 mà đã ký Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP với bị đơn Công ty TNHH K1 để yêu cầu cung cấp dịch vụ xin cấp giấy phép xây dựng là không đảm bảo năng lực chủ thể

để xác lập hợp đồng. Do đó, Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP vô hiệu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp thêm hồ sơ đã giao nộp Công văn số 1088/BQL-QHXD ngày 23/04/2024 của Ban Q về việc chấp thuận cho Công ty K rút hồ sơ đã nộp số H09.19-240403-0003/BPTNTKQ. Như vậy thấy rằng, giấy tiếp nhận hồ sơ số H09.19-240403-0003/BPTNTKQ ngày 03/04/2024 do Công ty K1 cung cấp tại Tòa án cấp sơ thẩm là sự thật và Công ty K1 đã thực hiện các nội dung công việc xin phép xây dựng tại Điều 2, hợp đồng 16.07.22A/KIW-CTP. Mặc khác, Công ty K1 đã cung cấp tài liệu, chứng cứ là tờ trình số 23/TTr-BQL ngày 26/09/2023 của Ban quản lý các KCN B. Trong đó, tại điểm b, khoản 2 của tờ trình nêu trên nêu rõ thành phần hồ sơ để được phê duyệt quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng 1/500 cần có các bản vẽ in màu 1/500. Căn cứ quy định tại Điều 41 Luật xây dựng 2014, và Điều 10, Điều 11 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP đối với dự án đầu tư, xây dựng thì trách nhiệm thực hiện nội dung này thuộc về chủ đầu tư là nguyên đơn Công ty K.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

** Đối với Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP ngày 16/7/2022:*

Các bên xác định Hợp đồng này được lập với mục đích “*vừa thực hiện dịch vụ liên quan đến thủ tục xin giấy phép xây dựng vừa thi công công trình*”. Tại Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP quy định nếu Hợp đồng này chưa hoàn thành thì Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP không có giá trị. Do đó, theo quy định tại khoản 4 Điều 402 Bộ luật dân sự, có căn cứ để xác định Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP là hợp đồng phụ của Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP.

Do Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP vô hiệu nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 407 Bộ luật dân sự, Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP bị chấm dứt.

[2.3]. Về lỗi dẫn đến Hợp đồng vô hiệu:

Như đã phân tích tại mục [2.2], tại thời điểm ký Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP ngày 16/7/2022, nguyên đơn chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Theo thỏa thuận tại Điều 5.1 Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP, bị đơn Công ty TNHH K1 không có nghĩa vụ làm hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Tại thời điểm xác lập Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP, nguyên đơn cũng không báo cho phía bị đơn biết về việc quyền sử dụng đất tại số D Đại lộ Đ chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Lỗi dẫn đến Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP vô hiệu trong trường hợp này thuộc về phía nguyên đơn Công ty TNHH K.

[2.4]. Về xử lý hậu quả của Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP vô hiệu.

Trong vụ án này, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền đã nhận; bị đơn phản tố yêu cầu thanh toán chi phí đã thực hiện. Khi hợp đồng vô

hiệu, pháp luật thường áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết hậu quả, dù các đương sự không trực tiếp yêu cầu. Việc này nhằm khôi phục lại tình trạng ban đầu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại nếu có lỗi, bảo đảm giải quyết triệt để toàn bộ quan hệ tranh chấp và tránh phát sinh vụ kiện mới.

Hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn đã giao cho bị đơn gồm 65.664.000 đồng tiền tạm ứng theo Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP.

Như đã phân tích tại mục [2.3], nguyên đơn có lỗi dẫn đến Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP vô hiệu do đó có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ chi phí bị đơn đã bỏ ra để thực hiện theo Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP.

Tuy nhiên, bị đơn phản tố trình bày đã thực hiện 5/7 hạng mục của Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã làm được những công việc gì, các biên lai chi phí thực hiện hay công việc đã làm, do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với hợp đồng Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả hai hợp đồng đều vô hiệu và giải quyết gộp chung hậu quả của hai hợp đồng và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận và bồi thường số tiền của hai hợp đồng là 661.824.000 đồng là không phù hợp, cần phải giải quyết tách riêng, xác định giá trị từng hợp đồng mới đảm bảo tính khách quan và quyền lợi cho các bên.

Đối với việc Công ty K1 đã nhận 20% giá trị hợp đồng từ nguyên đơn, tuy nhiên lỗi thuộc về nguyên đơn, do đó bị đơn không có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền là 65.664.000 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán theo Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP.

[2.5]. Đối với Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP:

Bị đơn đã thực hiện một phần công việc, giá trị của công trình bị đơn đã thực hiện theo chứng thư thẩm định giá là 864.000.000 đồng (tám trăm sáu mươi bốn triệu) đồng. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn có đơn yêu cầu thẩm định giá lại, Tòa án đã trưng cầu Công ty TNHH T3 định giá lại giá trị công trình xây dựng. Theo chứng thư thẩm định giá VC 330/2026/33 ngày 15/6/2026 của Công ty TNHH T3, tài sản định giá có giá trị 1.444.643.915 (một tỷ, một trăm bốn mươi bốn triệu, sáu trăm bốn mươi ba nghìn, chín trăm mười lăm đồng). Như đã phân tích tại mục [2.2], Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP cũng chấm dứt do Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP vô hiệu.

Ngày 16/11/2022, nguyên đơn đã thanh toán số tiền 1.114.560.000 đồng, tương đương 30% giá trị hợp đồng. Chứng thư thẩm định giá VC 330/2026/33 ngày 15/6/2026 thể hiện tài sản định giá có giá trị 1.444.643.915. Do đó, sau khi trừ đi tiền nguyên đơn đã thanh toán theo giá trị hợp đồng thì nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn số tiền 330.083.915 đồng (ba trăm ba mươi triệu không trăm tám mươi ba nghìn chín trăm mười lăm đồng).

Như vậy, Công ty TNHH K phải thanh toán cho Công ty TNHH K1 tổng số tiền là 330.083.915 đồng (ba trăm ba mươi triệu không trăm tám mươi ba nghìn chín trăm mười lăm đồng).

[3] Từ những nhận định trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Về chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn Công ty TNHH K1 phải chịu 34.073.440 đồng án phí dân sự sơ thẩm mà không khấu trừ vào biên lai tạm ứng án phí mà bị đơn đã nộp đối với việc thụ lý yêu cầu phản tố là có sai sót, cần sửa lại về phần án phí.

[6] Xét ý kiến của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 143, khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-KDTM ngày 04/9/2025 của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K1.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2025/KDTM-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH K đối với bị đơn Công ty TNHH K1 về việc “Tranh chấp hợp đồng thi công”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH K đối với bị đơn Công ty TNHH K1 số tiền 1.483.511.846 đồng (một tỷ bốn trăm tám mươi ba triệu năm trăm mười một nghìn tám trăm bốn mươi sáu đồng)

3. Tuyên bố Hợp đồng số 16.07.22A/KIW-CTP và Hợp đồng số 16.07.22B/KIW-CTP ký ngày 16/7/2022 giữa Công ty TNHH K và Công ty TNHH K1 là vô hiệu.

4. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH K1 yêu cầu Công ty TNHH K thanh toán số tiền thanh toán số tiền 726.970.000 đồng (bảy trăm hai mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng)

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH K1 về việc yêu cầu Công ty TNHH K thanh toán số tiền 330.083.915 đồng (ba trăm ba mươi triệu không trăm tám mươi ba nghìn chín trăm mười lăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH K1 về việc yêu cầu Công ty TNHH K thanh toán số tiền 205.682.085 đồng (hai trăm lẻ năm triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá là 80.000.000 đồng, nguyên đơn Công ty TNHH K phải chịu. Bị đơn Công ty TNHH K1 đã nộp số tiền 80.000.000 đồng, nguyên đơn Công ty TNHH K có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH K1 Phát số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

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

- Công ty TNHH K phải chịu: 76.592.751 đồng (bảy mươi sáu triệu năm trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi một đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 26.691.795 đồng (hai mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi một nghìn bảy trăm chín mươi lăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009571 ngày 26/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty TNHH K còn phải nộp thêm 49.900.992 đồng (bốn mươi chín triệu chín trăm nghìn chín trăm chín mươi hai đồng).

- Công ty TNHH K1 phải chịu: 10.284.104 đồng (mười triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn một trăm lẻ bốn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.941.040 đồng (hai mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi một nghìn không trăm bốn mươi đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0004269 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 -Thành phố Hồ Chí Minh).

Hoàn trả cho Công ty TNHH K1 Phát số tiền 14.656.936 đồng (mười bốn triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi sáu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0004269 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 -Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Bản án này 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 thoả 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.

8. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty TNHH K1 Phát số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0021369 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16;
- TAND Khu vực 16;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa DS, 12b (06).

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

(Đã ký)

Huỳnh Văn Luật