TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN CHÂU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2017/DS-ST

Ngày: 13-12-2017

V/v tranh chấp Hợp đồng xây dựng nhà ở

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Chung**.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà **Nguyễn Thị Bích Hiệp**;

Bà **Lý Thị Mỹ Diệu**.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông **Bùi Văn Cương**, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Vịnh** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2017 về việc "Tranh chấp Hợp đồng xây dựng nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2017/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Trần Chinh C**, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 6, ấp TĐ, xã TT, huyện T, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

- Bị đơn: Anh **Lê Thái H**, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ 6, ấp TĐ, xã TT, huyện T, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 14/7/2017, Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 01/11/2017 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Trần Chinh C trình bày:

Giữa anh và anh H có thỏa thuận xây dựng nhà cho anh H và có làm 01 bản Hợp đồng xây dựng nhà ở do anh H giữ. Theo hợp đồng thì căn nhà có diện tích khoảng 110 m^2, giá tiền công xây dựng là 450.000 đồng/1m^2, thành tiền là 49.500.000 đồng, thời hạn xây dựng nhà là 45 ngày. Thỏa thuận ban đầu không đổ ô văng, nhà xây kiểu 02 mái, đã ứng trước số tiền 15.000.000 đồng. Phần móng nhà được xây dựng từ ngày 09/3/2017 âm lịch đến ngày 24/3/2017 âm lịch thì hoàn thành, chi phí nhân công đến thời điểm này là 13.000.000 đồng. Từ ngày 06/5/2017 âm lịch thì bắt đầu xây tường đến ngày 27/5/2017 âm lịch hai bên xảy ra tranh chấp nên ngưng không tiếp tục xây dựng nữa. Chi phí nhân công và chi phí vật tư của giai đoạn này khoảng 17.000.000 đồng. Tông cộng, tính đến thời điểm này anh đã chi phí hết 30.000.000 đồng.

Ban đầu có nói là không làm máng xối nhưng sau đó anh H yêu cầu anh phải làm. Anh H chỉ đồng ý trả thêm cho anh 500.000 đồng để làm máng xối, trong khi chi phí làm phải hết khoảng 3.000.000 đồng nên anh không đồng ý làm theo yêu cầu của anh H. Vì vậy, anh H không đồng ý cho anh tiếp tục xây nhà, kêu anh phải ngừng công việc nên anh mang phải dụng cụ về. Sau đó, anh H đã thuê người khác tiếp tục xây dựng nhà cho đến khi hoàn thiện.

Anh có yêu cầu anh H trả lại cho anh chi phí mà anh đã bỏ ra sau khi khấu trừ 15.000.000 đồng tiền anh H tạm ứng cho anh nhưng anh H không đồng ý trả lại. Hai bên cũng có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã TT, huyện T, tỉnh Tây Ninh giải quyết nhưng cũng không thành. Việc chấm dứt hợp đồng là lỗi của anh H, do đó anh H phải trả cho anh số tiền mà anh đã chi phí và bồi thường tiền vi phạm hợp đồng cho anh.

Nay anh chỉ yêu cầu anh H trả cho anh 20.000.000 đồng tiền công xây dựng nhà và 20.000.000 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng, khấu trừ 15.000.000 đồng tiền ứng trước thì anh H còn phải trả cho anh số tiền 25.000.000 đồng. Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Lê Thái H trình bày:

Giữa anh và anh C có làm Hợp đồng xây dựng nhà ở vào ngày 09/3/2017 âm lịch, nhà có diện tích khoảng 110 m^2 xây dựng theo kiểu 02 mái, không có "hàng ba", có nghĩa là không đổ ô văng lên "hàng ba"; tường phía Bắc không xây vì dựa vào tường nhà của cha anh; tường phía Nam chỉ xây chứ không tô vì giáp với tường nhà chị Mức bên cạnh; thỏa thuận giá xây dựng là 450.000 đồng/m^2, thành tiền là 49.500.000 đồng.

Đến ngày 14/3/2017 âm lịch, anh C đã xây dựng xong phần móng và đặt ống thoát nước mưa. Anh phát hiện thì một số cột không đặt đúng nơi đổ vỉ sắt và một số lỗi đặt ống nước. Anh có yêu cầu anh C khắc phục nhưng anh C không đồng ý. Vài ngày sau, anh C đã chuyển nhân công đi xây dựng ở địa điểm khác. Anh điện thoại

cho anh C thì anh C yêu cầu anh phải vào đất nền và nạo vét hầm Bioga thì anh C mới đồng ý làm tiếp. Ngày 02/5/2017 âm lịch anh đã vào xong đất nền nên giữa anh C và anh có làm Hợp đồng làm nhà hai mái không có ô văng và anh C đã đồng ý ký tên.

Sau đó, anh không thấy phía anh C làm máng xối nên anh yêu cầu anh C làm nhưng anh C cũng không đồng ý. Anh có yêu cầu anh Đậu là nhân công của anh C làm thi anh Đậu nói anh C không kêu làm thì anh không làm được. Hôm sau, anh C có yêu cầu anh nếu muốn làm máng xối thì phải trả thêm số tiền 3.000.000 đồng nhưng anh không đồng ý mà chỉ đồng ý trả thêm 500.000 đồng. Việc anh C tự ý làm sai hợp đồng, yêu cầu anh đưa thêm số tiền 3.000.000 đồng là không đúng với thỏa thuận ban đầu. Do anh C không chịu làm máng xối nên anh yêu cầu anh C ngừng xây vì nếu không làm máng xối mà xây tiếp thì sẽ ảnh hưởng đến việc xây hoàn thiện căn nhà về sau. Anh yêu cầu anh C ngừng xây dựng để thương lượng về việc làm máng xối nhưng không thương lượng được nên anh C ngừng xây và chở dụng cụ về không làm nữa. Sau đó, anh đã gọi người khác làm tiếp và đến nay nhà của anh đã hoàn thành. Việc anh C cho rằng thỏa thuận ban đầu không làm máng xối là không đúng vì nhà hai mái nên bắt buộc phải làm máng xối.

Ngoài ra, do anh C ngừng xây dựng dẫn đến hư hao một số vật liệu gồm cát, xi măng trị giá 3.070.000 đồng. Phần thiệt hại này thuộc trách nhiệm của anh C do vi phạm hợp đồng.

Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh C. Anh phản tố yêu cầu anh C hoàn trả số tiền anh C đã tạm ứng là 15.000.000 đồng, bồi thường 15.000.000 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng và 3.070.000 đồng tiền thiệt hại vật tư, tổng cộng là 33.070.000 đồng. Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì khác.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tân Châu đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; không xảy ra vi phạm về tố tụng trong qua trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C đối với anh H. Buộc anh H có nghĩa vụ trả lại cho anh C số tiền 25.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh H về việc yêu cầu anh C trả số tiền tổng cộng là 33.070.000 đồng.

+ Buộc anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Anh C và anh H đều thừa nhận hai bên có làm Hợp đồng xây dựng nhà ở nhưng không bên nào cung cấp được bản gốc. Quá trình giải quyết vụ án anh C đã mô tả lại được toàn bộ nội dung bản hợp đồng và được anh H thống nhất nên căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử công nhận bản hợp đồng do anh C mô tả lại có nội dung hoàn toàn giống với nội dung bản hợp đồng mà hai bên đã ký kết trước đó để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ vào bản mô tả của anh C thì trong hợp đồng không đề cập đến việc phải làm máng xối phía trước nhà nên có đủ căn cứ xác định việc anh C không đồng ý làm máng xối theo yêu cầu của anh H là không vi phạm hợp đồng đã ký kết giữa các bên. Anh H và anh C cũng đều thừa nhận có cùng nhau thỏa thuận chi phí phát sinh để làm thêm máng xối nhưng không thống nhất được vì anh C đề nghị trả thêm 3.000.000 đồng nhưng anh H chỉ đồng ý trả 500.000 đồng. Do không thống nhất được nên anh C không đồng ý làm thêm máng xối cũng không vi phạm hợp đồng. Anh H thừa nhận do anh C không đồng ý làm máng xối nên đã kêu anh C ngừng xây dựng và đã kêu người khác tiếp tục xây dựng hoàn thiện căn nhà cho thấy anh C không tự ý ngừng việc xây dựng nhà cho anh H. Do đó, đã có đủ cơ sở xác định việc không tiếp tục thực hiện được hợp đồng là lỗi của anh H, anh C không có lỗi. Ngoài ra, trong hợp đồng cũng có điều khoản thỏa thuận nếu bên nào vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường thêm cho bên kia số tiền đúng bằng số tiền đã chi phí. Vì vậy, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C là phù hợp với quy định tại các Điều 138, 139, 140, 141, 145, 146 của Luật xây dựng năm 2014; các Điều 351, Điều 401, Điều 418, 419 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Anh H và anh C cùng xác định giá trị công sức xây nhà tính đến thời điểm ngừng xây dựng là 20.000.000 đồng nên cần buộc anh H trả lại cho anh C số tiền cụ thể như sau: (20.000.000 đồng chi phí xây dựng + 20.000.000 đồng tiền bồi thường hợp đồng) – trừ 15.000.000 đồng anh C đã ứng trước = 25.000.000 đồng.

[4] Trong Hợp đồng không xác định việc anh C có nghĩa vụ giữ gìn, bảo quản vật tư cho anh H nên anh C không phải chịu trách nhiệm đối với thiệt hại về vật tư của anh H. Ngoài ra, do yêu cầu của anh C được chấp nhận toàn bộ nên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh H.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của anh C được chấp nhận nên anh H phải chịu 1.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 25.000.000 đồng phải trả cho anh C và phải chịu 1.653.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với

yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng cộng, anh H phải chịu 2.903.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 138, 139, 140, 141, 145, 146 của Luật xây dựng năm 2014; các Điều 351, Điều 401, Điều 418, 419 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Chinh C đối với anh Lê Thái H về việc "Tranh chấp Hợp đồng xây dựng nhà ở".

Buộc anh Lê Thái H có nghĩa vụ trả cho anh Trần Chinh C số tiền 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Thái H về việc yêu cầu anh Trần Chinh C trả số tiền tổng cộng 33.070.000 (ba mươi ba triệu không trăm bảy mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án anh Trần Chinh C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án anh Lê Thái H không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án anh Lê Thái H còn phải trả cho người được thi hành án anh Trần Chinh C số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Căn cứ vào các Điều 144, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, lệ phí Tòa án:

- Anh Lê Thái H phải chịu 2.903.500 đồng (hai triệu chín trăm lẽ ba nghìn năm trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ 826.000 (tám trăm hai mươi sáu nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0024558 ngày 10/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; anh Lê Thái H còn phải nộp 2.077.500 (hai triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Trần Chinh C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho anh Trần Chinh C 1.125.000 (một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0024443 ngày 17/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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 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.

Báo cho anh C và anh H biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

Nguyễn Thành Chung