

Bản án số: 12/2019/DS-ST

Ngày 29-8-2019

V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự  
về xây dựng nhà ở.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HỒNG - TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Cư.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đào Hồng Kiệt.

2. Ông Phan Văn Tiếp.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Xuân Mai - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng tham gia phiên tòa:***  
Ông Bùi Minh Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 29-8-2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2019/TLST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng dân sự về xây dựng nhà ở” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2019/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Văn Q, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đ.

2. *Bị đơn:* Huỳnh D, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của anh Huỳnh D là chị Bùi Thị Kim H, sinh năm 1982, địa chỉ: Khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đ là người đại diện theo ủy

quyền (Văn bản ủy quyền chứng thực số 156, quyền số 01-SCT/CK, ĐC ngày 12-4-2019 có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn Q trình bày: Vào ngày 04-8-2017 âm lịch, ông Q có thuê anh D xây dựng nhà bê tông, cốt thép nối với nhà cũ tại ấp Thống Nhất 1, xã Tân Công Chí, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp với số tiền thuê là 35.000.000đồng, việc thỏa thuận không lập giấy tờ, chỉ thỏa thuận bằng miệng. Sau 02 tháng thi công thì phía anh D bàn giao nhà ở cho ông Q và các bên có tổ chức liên hoan về việc hoàn thành xây dựng nhà ở nêu trên, ông Q sử dụng được khoảng 06 tháng thì đến ngày 06-4-2018 âm lịch phần hoa văn trên tầng trần bị tróc, rớt khoảng chiều dài 2,3 mét, chiều ngang 1,2 mét. Đồng thời, phần vị trí tiếp giáp nền nhà cũ và nền nhà mới xây dựng ở trên tầng lầu bị răn nứt, khi trời mưa thì bị dột rất nhiều. Sau đó ông Q có điện thoại yêu cầu anh D đến khắc phục và sửa chữa lại các phần hư hỏng nói trên, đến ngày 17-4-2018 âm lịch anh D có đến nhà ông Q xem các phần hư hỏng nhưng anh D không đồng ý sửa chữa. Đến ngày 30-6-2018 âm lịch, ông Q tiếp tục điện thoại yêu cầu anh D sửa chữa lại sự cố nhưng anh D trả lời “bảo ông Q kêu người khác sửa chữa vì anh D không còn trách nhiệm nữa”. Nhận thấy anh D đã cố ý vi phạm hợp đồng xây dựng, cho nên vào ngày 22-02-2019 ông Q nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng yêu cầu giải quyết: Buộc anh D bồi thường cho ông Q với số tiền là 5.000.000đồng để ông Q thuê thợ khác sửa chữa, khắc phục sự cố nói trên, ngoài ra ông Q không yêu cầu gì khác.

Đến ngày 11-4-2019, ông Q có làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu anh D phải bồi thường thêm cho ông Q số tiền là 3.000.000đồng do phần lát gạch bông (gạch đá ceramic 500x500) tầng lầu không trùng khớp với kết cấu hình hoa văn.

Tiếp đến ngày 25-6-2019, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định và định giá phần thiệt hại tổng cộng là 12.331.000đồng. Nên ông Q có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu anh Huỳnh D phải bồi thường thiệt hại cho ông Q tổng cộng các khoản theo biên bản định giá ngày 25-6-2019 của Hội đồng định giá với số tiền là 12.331.000đồng (Mười hai triệu ba trăm ba mươi một nghìn đồng).

- Theo lời trình bày của chị Bùi Thị Kim H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Vào khoảng năm 2017, giữa anh D (chồng của chị H) và ông

Q có thỏa thuận về việc ông Q thuê anh D xây dựng nhà ở mới nối tiếp với nhà cũ, việc thỏa thuận không lập giấy tờ, chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có bản vẽ, thiết kế kỹ thuật về xây dựng nhà ở hay bất kỳ giấy tờ gì có liên quan đến kết cấu xây dựng cũng như thời gian bảo hành sau khi hoàn thành việc xây dựng nhà ở, anh D chịu trách nhiệm xây dựng (gồm: thợ xây dựng, các trang thiết bị phục vụ xây dựng), ông Q chịu tất cả vật liệu xây dựng còn kết cấu nhà xây dựng như thế nào là do ông Q chỉ, giám sát và anh D làm theo với giá thuê là 30.000.000đồng. Trong suốt khoảng thời gian xây dựng thì ông Q thường xuyên có mặt trực tiếp để chỉ và giám sát thi công, vì xây dựng nhà mới là nối tiếp với phần nhà cũ của ông Q đang sử dụng do đó ông Q thường xuyên có mặt. Sau 02 tháng thi công thì anh D hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo yêu cầu ông Q và tiến hành bàn giao nhà ở cho ông Q quản lý, sử dụng. Ông Q đồng ý nhận, không có ý kiến gì và đã trả tiền thuê cho anh D xong.

Ông Q sử dụng nhà ở được khoảng 05-06 tháng thì có điện thoại cho anh D hay là phần hoa văn trên tầng trần của căn nhà bị rớt và kêu anh D ra xem để khắc phục sửa chữa nhưng vì lúc đó gia đình anh D có chuyện buồn nên không thể ra xem sửa chữa liền theo yêu cầu của ông Q. Vụ việc sau đó ông Q có điện thoại nhiều lần và dùng những lời lẽ xúc phạm và hăm dọa anh D, cho nên chị H không cho anh D ra khảo sát khắc phục sửa chữa lại, vì sợ hai bên gặp mặt có sự gây gổ, xô xát với nhau, khi đó anh D có nói với ông Q là “anh D không còn trách nhiệm gì về căn nhà của ông Q nữa”.

Đến khi anh D nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án thông báo cho anh D biết về việc ông Q khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại thì chị H đại diện cho anh D tham gia tố tụng trong vụ án có đến khảo sát việc thiệt hại như ông Q yêu cầu, chị H thống nhất là cho thợ sửa chữa lại các phần hư hỏng theo yêu cầu của ông Q, ông Q phải chịu chi phí vật tư xây dựng, nhưng ông Q không đồng ý mà bắt buộc anh D phải bồi thường thành số tiền để ông Q thuê thợ khác sửa chữa. Các bên không thống nhất, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định cho đến nay chị H đại diện cho anh D không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông Q, vì cho rằng việc thiệt hại này là không có lỗi của anh D.

- Ý kiến đại diện Viện kiểm sát: Tại Công văn số 06/YC-VKS-DS ngày 26-8-2018 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng yêu cầu Tòa án thu thập, bổ sung chứng cứ sau:

+ Làm rõ nội dung hợp đồng xây dựng giữa ông Q và anh Huỳnh D như thế nào, xây dựng nhà mới hay sửa chữa nhà.

+ Thu thập chứng cứ làm rõ trình độ, năng lực của thầu xây dựng đối với anh Huỳnh D về việc xây dựng nhà ở có thuộc trường hợp bắt buộc phải có giấy phép xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hay không.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự là đúng quy định, việc xác minh thu thập chứng cứ theo yêu cầu của Viện kiểm sát tại Công văn số 06/YC-VKS-DS ngày 26-8-2019 đã được Hội đồng xét xử làm rõ.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Buộc anh Huỳnh D có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Văn Q các chi phí khắc phục sửa chữa các thiệt hại là 6.165.500đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng xây dựng nhà ở nên Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng thụ lý vụ án là tranh chấp hợp đồng dân sự về xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Q khởi kiện yêu cầu anh Huỳnh D bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 12.331.000đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ông Q cho rằng việc anh D thi công xây dựng không đảm bảo đúng kỹ thuật theo yêu cầu của ông Q đã thỏa thuận, việc thỏa thuận là ông Q giao khoán toàn bộ cho anh D thiết kế xây dựng và thực hiện việc thi công, đồng thời trong quá trình thi công thì ông Q không có thường xuyên giám sát nên việc thiệt

hại này là do lỗi của anh D, ông Q cung cấp những người làm chứng biết rõ việc thỏa thuận gồm ông Nguyễn Văn Thắng và ông Nguyễn Văn Sum.

Nhưng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Q và người đại diện hợp pháp của anh D đều thống nhất, thừa nhận vào khoảng tháng 8 năm 2017 ông Q thuê anh D thực hiện việc xây dựng nhà ở với giá thuê là 35.000.000đồng (còn anh D cho là 30.000.00đồng) nhưng không có thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, thỏa thuận không lập văn bản, chỉ thỏa thuận bằng miệng, sau khoảng 02 tháng thi công thì anh D hoàn thành công việc thi công xây dựng nhà ở và giao nhà ở cho ông Q quản lý, sử dụng, ông Q và anh D đã thanh toán tiền thuê xong, không ai ý kiến về việc xây dựng nhà ở và cũng không có thỏa thuận thời gian bảo hành.

[2.2] Đồng thời, theo lời khai của những người làm chứng là ông Thắng và ông Sum mà ông Q cho rằng biết rõ việc thỏa thuận thì các ông khai không biết việc ông Q thuê anh D xây dựng nhà ở cụ thể như thế nào, chỉ biết, thấy anh D xây dựng nhà ở cho ông Q, ngoài ra không biết gì khác. Trong khi đó, qua lời khai của những người làm chứng gồm anh Nguyễn Văn Lực và anh Lê Văn Phương là những người trực tiếp cùng anh D thi công xây dựng nhà ở cho ông Q đều khẳng định việc thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thì các anh không biết, không thấy điều này phù hợp với lời khai của ông Q và anh D, mà các anh chỉ biết thi công theo chỉ dẫn của anh D, vì anh D là thợ xây dựng chính và các anh đều thừa nhận trong suốt thời gian thi công thì ông Q thường xuyên giám sát thi công nếu thi công không đúng theo yêu cầu của ông Q thì ông Q kêu sửa chữa ngay.

Qua những lý do trên, xác định việc thỏa thuận thuê xây dựng nhà ở giữa ông Q và anh D không xác lập hợp đồng thành văn bản, không có bản thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công dẫn đến việc không xác định được lỗi của bên thực hiện thi công. Hội đồng xét xử, căn cứ vào Điều 138 Luật xây dựng năm 2014 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Q.

Tuy nhiên, chị H (là người đại diện hợp pháp của anh D) thống nhất, thừa nhận về năng lực của nhà thầu xây dựng mà anh D là cá nhân trực tiếp nhận thầu xây dựng đều không có văn bằng, chứng chỉ đào tạo phù hợp với công việc đảm nhận do các cơ sở đào tạo hợp pháp cấp. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, trước khi mở phiên tòa sơ thẩm chị H tự nguyện, thống nhất việc thỏa thuận sửa chữa các phần thiệt hại mà ông Q yêu cầu, thỏa thuận như sau: bên anh D

chịu trách nhiệm về công thợ (gồm: 01 công thợ chính xây dựng và 01 công thợ phụ) để thực hiện công việc sửa chữa trong thời gian 06 ngày công lao động, còn bên ông Q phải chịu trách nhiệm về tất cả chi phí vật tư xây dựng cho công việc sửa chữa, ông Q không đồng ý mà bắt buộc anh D phải bồi thường thành số tiền để ông Q thuê thợ sửa chữa khác, do đó anh D không đồng ý theo yêu cầu của ông Q. Như vậy, xét thấy việc thi công xây dựng nhà ở cho ông Q có một phần lỗi của anh D và theo kết quả của Hội đồng định giá tài sản vào ngày 25-6-2019 của Hội đồng định giá số 02/2019/QĐ-ĐG ngày 17-6-2019 xác định ngày công thợ chính là 250.000đồng/01 ngày và ngày công thợ phụ là 180.000đồng/01 ngày, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 148 Luật xây dựng năm 2014 chấp nhận một phần yêu cầu của ông Q: buộc anh Huỳnh D có trách nhiệm sửa chữa các phần thiệt hại mà ông Q yêu cầu nhưng được quy đổi thành giá trị với số tiền là 2.580.000đồng (cụ thể: 250.000đồng x 06 ngày công thợ chính = 1.500.000đồng; 180.000đồng x 06 ngày công thợ phụ = 1.080.000đồng), vậy anh Huỳnh D có trách nhiệm bồi thường cho ông Q với số tiền là 2.580.000đồng.

[3] Về chi phí định giá:

- Yêu cầu của ông Q không được chấp nhận toàn bộ nên ông Q phải chịu 700.000đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Q nên buộc anh Huỳnh D chịu 200.000đồng nhưng ông Q đã thanh toán xong nên anh Huỳnh D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Q 200.000đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 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 và sử dụng án phí.

Buộc anh Huỳnh D nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Buộc ông Nguyễn Văn Q nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Hội đồng xét xử xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát: Qua các tài liệu, chứng cứ và các tình tiết nội dung vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận là anh D thực hiện công việc thi công xây dựng (ngày công lao động xây dựng). Vì vậy, qua đề nghị của đại diện Viện kiểm sát thì Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, 92, 147, 165, 228, 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 138, 148 Luật xây dựng năm 2014; Điều 584, 585, 586, 589 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q.

Buộc anh Huỳnh D bồi thường cho ông Nguyễn Văn Q với số tiền là 2.580.000đồng (Hai triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên thi hành án chậm thi hành xong số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi bằng 50% mức lãi theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án đến khi thi hành án xong.

[2] Về chi phí định giá:

- Ông Q phải chịu 700.000đồng nhưng ông Q đã thanh toán xong nên không phải nộp thêm.

- Anh Huỳnh D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Q 200.000đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Huỳnh D phải nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn Q phải nộp 478.500đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Q đã nộp tổng cộng là 900.000đồng theo ba biên lai thu: số BG/2015: 0002277, ngày 26 tháng 02 năm 2019; biên lai thu số số BH/2017: 0008027, ngày 25 tháng 04 năm 2019 và biên lai thu số số BH/2017: 0008165, ngày 12 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, ông Nguyễn Văn Q được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 421.500đồng.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 29-8-2019).

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 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.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Tân Hồng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Văn Cư**