TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **1924**/2026/DS-ST
Ngày: 15 – 5 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng, bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thanh Thảo

2/ Bà Nguyễn Thị Thu Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị An Thành - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2011/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2011 về việc "Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng, bồi thường thiệt hại" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 435/2026/QĐXXST- DS ngày 20 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 203/2026/QĐST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Trần Quang M**, sinh năm 1957; Địa chỉ: **Số A đường Q, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh**) (Có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH T1 (tên mới: Công ty TNHH T2); Địa chỉ trụ sở cũ: Số B đường Q, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); Địa chỉ trụ sở hiện nay: Số A đường M, Khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Võ Đức Di T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số E đường số D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (Vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lương Muội M1, sinh năm 1956; Địa chỉ: Căn hộ B khu nhà ở xã H, số B đường P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nộp ngày 03/3/2011, các đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trần Quang M *trình bày:*

Ngày 20/5/2010, ông Trần Quang M có ký Hợp đồng thi công với Công ty TNHH T1 (tên mới: Công ty TNHH T2) (sau đây gọi tắt là Công ty T1) do ông Võ Đức Di T là người đại diện theo pháp luật để thi công xây dựng mới căn nhà tại địa chỉ số A đường Q, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Hai bên thỏa thuận giá thi công là 730.000 đồng/m^2 đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, giá trị hợp đồng là 357.758.400 đồng, chia làm 03 hạng mục: phần một là xây thô, phần hai là hoàn thiện, phần ba là trang trí, chia làm 10 đợt thanh toán và làm tới đâu thì thanh toán tới đó. Thời hạn thi công từ 27/5/2010 đến 27/11/2010.

Thực hiện hợp đồng, ông M đã tạm ứng thanh toán cho Công ty T1 được 06 đợt, với tổng số tiền 214.654.800 đồng.

Công ty T1 bắt đầu thi công từ ngày 27/5/2010 đến ngày 22/7/2010 thì Công ty T1 tự ý hủy bỏ hợp đồng, không tiếp tục thi công, bỏ một số hạng mục ở phần thô chưa hoàn thành như: Tường bao, vách ngăn, hố chứa nước, bếp, cầu thang, điện, nước, điện thoại, internet, cáp truyền hình… cùng toàn bộ phần hoàn thiện và trang trí như hợp đồng. Mặc dù ông M đã nhiều lần liên hệ với Công ty T1 và yêu cầu hoàn thiện công trình theo nội dung hợp đồng đã thoả thuận nhưng Công ty T1 không hợp tác, không tiếp tục thi công và tự ý hủy hợp đồng mà không hoàn công căn nhà cho ông từ đó đến nay.

Do việc không thực hiện hoàn công của bị đơn dẫn đến thiệt hại cho ông, ông không thể cho thuê nhà để có thu nhập sinh sống cũng như thực hiện việc bảo dưỡng, tu sửa căn nhà. Theo ông M trình bày, giá thuê phòng mỗi tháng là 3.000.000 đồng, nếu được xây dựng hoàn thiện thì căn nhà có khoảng 10 phòng cho thuê, ước tính mỗi tháng ông thiệt hại khoảng 30.000.000 đồng. Do đó, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc Công ty T1 phải giao bản vẽ thiết kế, lập bản vẽ hoàn công, nghiệm thu công trình và xuất hoá đơn giá trị gia tăng cho ông.

- Buộc Công ty T1 hoàn trả số tiền 261.654.800 đồng (hai trăm sáu mươi mốt triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn, tám trăm đồng) đã nhận tạm ứng theo Hợp đồng thi công.

- Buộc Công ty T1 bồi thường thiệt hại về vật chất do không thực hiện thủ tục hoàn công, được tính theo giá thuê phòng mỗi tháng là 3.000.000 đồng/tháng x 10 phòng = 30.000.000 đồng/tháng, tính từ tháng 03/2011 đến ngày xét xử.

- Buộc Công ty T1 bồi thường thiệt hại về tinh thần bằng 50% mức bồi thường về vật chất nêu trên.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Công ty TNHH T1 *(tên mới:* Công ty TNHH T2*) do ông* Võ Đức Di T *là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 20/5/2010, Công ty T1 có ký hợp đồng thi công với ông Trần Quang M để xây dựng căn nhà số A Q, phường P, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh do ông M làm chủ đầu tư. Giá trị hợp đồng hai bên thỏa thuận là 357.758.400 đồng (ba trăm năm mươi bảy triệu bảy năm mươi tám nghìn bốn trăm đồng), được thanh toán thành nhiều đợt theo khối lượng công việc hoàn thành. Thực hiện hợp đồng, Công ty T1 đã thực hiện được hết phần thô công trình thì ông M thông báo về việc muốn nâng thêm công trình xây dựng và đề nghị Công ty T1 tạm ngừng thi công cho đến khi ông M hoàn tất hồ sơ xin giấy phép xây dựng bổ sung. Tuy nhiên, sau đó ông M đã tự ý gọi thợ đến và thanh toán trực tiếp cho thợ mà không thông báo cho Công ty T1 biết. Đồng thời ông M đã tự ý bán hết dụng cụ thi công của Công ty P 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Tính đến thời điểm đó, ông M đã thanh toán cho Công ty T1 được tổng số tiền 214.654.800 đồng (hai trăm mười bốn triệu sáu trăm năm mươi bốn nghìn tám trăm đồng). Nay Công ty T1 yêu cầu ông M phải thực hiện theo đúng Điều 2 của Hợp đồng đã ký và bồi thường số dụng cụ thi công mà ông M đã tự bán thì Công ty mới đồng ý xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho ông M.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lương Muội M1 *trình bày:*

Bà là đồng sở hữu nhà và đất tại địa chỉ số A đường Q, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trần Quang M theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc 0088/SXD ngày 08/8/2003 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp.

Vào năm 2010, khi xây dựng căn nhà, việc ký kết Hợp đồng thi công và giám sát quá trình xây dựng của Công ty TNHH T1 do một mình ông Trần Quang M ký kết và thực hiện nên bà không biết gì về nội dung hợp đồng thi công và cũng không biết quá trình thực hiện hợp đồng giữa ông M và Công ty T1. Bà chỉ biết khi Công ty T1 đang thi công dang dở thì không thi công tiếp và

phần còn lại ông M thuê người khác làm tiếp. Việc ông M thuê người khác thi công tiếp có hợp đồng hay không bà cũng không rõ, do mọi việc đều do ông M quyết định, bà không được tham gia hay được ông M trao đổi gì. Việc thanh toán tiền thi công do ông M trực tiếp thanh toán, bà không biết gì.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang M đối với Công ty TNHH T1, bà không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này

Toà án nhân dân Khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu tập đương sự cho Công ty T1 và người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Võ Đức Di T nhưng phía bị đơn không có mặt tại Tòa án để giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn: Nguyên đơn xác định đã thanh toán được cho Công ty T1 06 đợt với tổng số tiền là 214.654.800 đồng. Sau khi nhận tiền thanh toán đợt 6 vào ngày 22/7/2010 thì Công ty T1 không tiếp tục thi công nên ông M đã tự thuê thợ về thi công tiếp và công trình được hoàn thiện vào năm 2011. Ông xác định ngoài Giấy phép xây dựng số 995/GPXD-UBND ngày 18/4/2008 thì ông có xin Giấy phép xây dựng số 2508/GPXD-UBND ngày 27/8/2010 để xây dựng thêm phần tum sân thượng. Tại phiên tòa, ông M có những yêu cầu sau:

+ Rút yêu cầu về việc buộc Công ty T1 phải giao bản vẽ thiết kế, lập bản vẽ hoàn công, biên bản nghiệm thu công trình và xuất hoá đơn giá trị gia tăng cho ông.

+ Ông xác định ông đã thanh toán được cho Công ty T1 tổng số tiền là 214.654.800 đồng nên ông yêu cầu buộc Công ty T1 hoàn trả số tiền 214.654.800 đồng.

+ Buộc Công ty T1 bồi thường thiệt hại về vật chất do không thực hiện thủ tục hoàn công, được tính theo giá thuê phòng mỗi tháng là 3.000.000 đồng/tháng x 10 phòng = 30.000.000 đồng/tháng, tính từ tháng 03/2011 đến ngày xét xử;

+ Buộc Công ty T1 bồi thường thiệt hại về tinh thần bằng 50% mức bồi thường về vật chất nêu trên.

- Bị đơn: Vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu trên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng như sau:

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đều tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án theo quy định tại Điều 48, Điều 51, Điều 63, Điều 203, từ Điều 239 đến Điều 267 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 72, 73, 75, 76 Luật Xây dựng năm 2003, Điều 424 Bộ luật Dân sự, tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty T1 phải giao bản vẽ thiết kế, lập bản vẽ hoàn công, nghiệm thu công trình và xuất hoá đơn giá trị gia tăng cho ông Trần Quang M.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang M, cụ thể:

- Buộc Công ty T1 hoàn trả số tiền 214.654.800 đồng (hai trăm mười bốn triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn, tám trăm đồng).

- Buộc Công ty T1 bồi thường thiệt hại về vật chất do không thực hiện thủ tục hoàn công, được tính theo giá thuê phòng mỗi tháng là 3.000.000 đồng/tháng x 10 phòng = 30.000.000 đồng/tháng, tính từ tháng 03/2011 đến ngày xét xử.

- Buộc Công ty T1 bồi thường thiệt hại về tinh thần bằng 50% mức bồi thường về vật chất.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí dân sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Xét đơn khởi kiện đề ngày 03/3/2011, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, Hợp đồng thi công đề ngày 20/5/2010 giữa ông Trần Quang M và Công ty T1, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng và bồi thường thiệt hại.

Do tại thời điểm khởi kiện ngày 17/02/2011, bị đơn có trụ sở tại phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) nên Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 85/2025/QH15, khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 103/2015/QH13.

[1.2] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

- Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn: Công ty T1 do ông Võ Đức Di T làm đại diện theo pháp luật vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét, Hợp đồng thi công (không có số) đề ngày 20/5/2010 giữa bên chủ đầu tư (bên A) là ông Trần Quang M và bên nhận thầu (bên B) là Công ty TNHH T1 (tên mới: Công ty TNHH T2) do ông Võ Đức Di T là người đại diện theo pháp luật về việc xây dựng nhà ở địa điểm số A đường Q, phường P, quân T, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung bên A giao cho bên B thầu thi công phần thô + hoàn thiện + trang trí, xây dựng mới căn nhà phố theo giấy phép xây dựng và bản vẽ thiết kế kèm theo.

Tuy theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0088/SXD do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/8/2003, thể hiện ông Trần Quang M và bà Lương Muội M1 là chủ sở hữu đối với nhà đất tại địa chỉ số B Đ, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 1299, tờ bản đồ số 3 (SĐN) (địa chỉ mới A đường Q, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng việc ông M ký hợp đồng thi công, bà M1 biết và không phản đối.

Qua đó thể hiện hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện. Nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, đúng với phạm vi ngành nghề kinh doanh và phù hợp với quy định của pháp luật, không bên nào có ý kiến thắc mắc về thẩm quyền ký kết hợp đồng. Do đó, Hợp đồng thi công (không có số) đề ngày 20/5/2010 có nội dung và hình thức phù hợp với qui định tại các Điều 72, Điều 73, Điều 75, Điều 76, Điều 107, Điều 108 của Luật xây dựng năm 2003 nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Công ty T1 do ông Võ Đức Di T là người đại diện theo pháp luật vắng mặt, không cung cấp các tài liệu,

chứng cứ, văn bản trình bày bổ sung ý kiến về vụ kiện. Đồng thời, do bị đơn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nên Thẩm phán và Hội đồng xét xử không tiến hành được việc đối chất giữa các đương sự với nhau. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định pháp luật. Bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Tại phiên tòa, ông M rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty T1 phải giao bản vẽ thiết kế, lập bản vẽ hoàn công, nghiệm thu công trình và xuất hoá đơn giá trị gia tăng cho ông. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu này của ông M.

[3.2] Yêu cầu Công ty T1 hoàn trả số tiền 214.654.800 đồng (Hai trăm mười bốn triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn, tám trăm đồng) đã nhận tạm ứng theo Hợp đồng thi công:

Tại Hợp đồng thi công đề ngày 20/5/2010, hai bên thỏa thuận đơn giá là 730.000 đồng/m^2, giá trị hợp đồng là 730.000 đồng x 490,08m^2 = 357.758.400 đồng (đã bao gồm VAT), tổng diện tích xây dựng là 490,08m^2 và chia làm 03 hạng mục: phần một là xây thô, phần hai là hoàn thiện, phần ba là trang trí. Thời hạn thi công từ 27/5/2010 đến 27/11/2010.

Phương thức thanh toán, bên A thanh toán cho bên B bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo từng giai đoạn sau:

- Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng bên A ứng trước bên B 5% giá trị hợp đồng là 17.887.900 đồng.

- Đợt 2: Làm xong móng, đà kiềng, đổ cột, hầm vệ sinh tự hoại, hầm chứa nước sạch, ứng 15% giá trị hợp đồng là 53.663.700 đồng.

- Đợt 3: Đổ xong tấm lửng, ứng 10% giá trị hợp đồng là 35.775.800 đồng.

- Đợt 4: Đổ xong lầu 1, ứng 10% giá trị hợp đồng là 35.775.800 đồng.

- Đợt 5: Đổ xong lầu 2, ứng 10% giá trị hợp đồng là 35.775.800 đồng.

- Đợt 6: Đổ xong lầu 3, ứng 10% giá trị hợp đồng là 35.775.800 đồng.

- Đợt 7: Đổ xong mái, tô hồ hoàn chỉnh, gắn đặt cửa... ứng 15% giá trị hợp đồng là 53.663.700 đồng.

- Đợt 8: Phần hoàn thiện: Trang trí đẹp, sơn nước, sơn dầu, lát ốp gạch nền, sàn, WC, hệ thống điện (nối đất khi đào móng); Thi công toàn bộ hệ thống dây âm tường các đường truyền dẫn: điện, điện thoại, Internet, truyền hình, chuông cửa. Lắp đặt hoàn chỉnh các thiết bị điện như cầu dao, ổ cắm, đèn và các

thiết bị cấp thoát nước nóng lạnh, hệ thống thoát nước máy điều hòa không khí, các chi tiết bếp, cầu thang… 10% giá trị hợp đồng là 35.775.800 đồng.

- Đợt 9: Khi công trình hoàn tất, bàn giao đưa vào sử dụng, xuất hóa đơn giá trị gia tăng và làm đầy đủ các thủ tục hoàn công cho bên A, ứng 10% giá trị hợp đồng là 35.775.800 đồng.

- Đợt 10: Tiền bảo hành 5% là 17.887.900 đồng, thanh toán sau 01 năm kể từ ngày công trình hoàn tất đưa vào sử dụng.

Căn cứ thỏa thuận trên, thể hiện việc thi công được thanh toán theo từng giai đoạn. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ông M đã thanh toán cho Công ty T1 được 06 đợt với tổng số tiền là 214.654.800 đồng. Điều này phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong vụ án. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có cơ sở xác định ông M đã thanh toán được cho công ty T1 số tiền là 214.654.800 đồng.

Xét, hai bên thỏa thuận về thời gian thi công xây dựng công trình từ ngày 27/5/2010 đến ngày 27/11/2010. Theo ông M trình bày việc không thực hiện xong hợp đồng là do Công ty T1 thi công từ ngày 27/5/2010 đến ngày 22/7/2010, Công ty T1 tự ý hủy bỏ hợp đồng, không tiếp tục thi công. Mặc dù ông M đã nhiều lần liên hệ với Công ty T1 và yêu cầu hoàn thiện công trình theo nội dung hợp đồng đã thoả thuận nhưng Công ty T1 không hợp tác, không tiếp tục thi công và tự ý hủy hợp đồng. Tuy nhiên, lời trình bày của ông M không được bị đơn thừa nhận, phía bị đơn cho rằng Công ty T1 đã thực hiện được hết phần thô công trình thì ông M thông báo về việc muốn nâng thêm công trình xây dựng và đề nghị Công ty T1 tạm ngừng thi công cho đến khi ông M hoàn tất hồ sơ xin giấy phép xây dựng bổ sung. Tuy nhiên, sau đó ông M đã tự ý gọi thợ đến và thanh toán trực tiếp cho thợ mà không thông báo cho Công ty T1 biết.

Việc Công ty T1 không tiếp tục thi công xây dựng, hai bên không có lập biên bản cũng như không có thông báo nhau về việc ngừng thi công.

Tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được có Giấy phép xây dựng số 2508/GPXD-UBND do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Quang M có nội dung: *"Giấy phép này thay thế và hủy bỏ giấy phép xây dựng số 995/GPXD-UBND ngày 18/4/2008 gia hạn ngày 20/3/2009 và ngày 23/3/2010 của* UBND quận T *(thay đổi thiết kế)"*.

Ông M cũng xác định ngoài Giấy phép xây dựng số 995/GPXD-UBND ngày 18/4/2008 thì ông có xin Giấy phép xây dựng số 2508/GPXD-UBND ngày 27/8/2010 để xây dựng thêm phần tum sân thượng. Do đó, có cơ sở xác định công trình đang được thi công thì ông M xin cấp đổi giấy phép xây dựng và chứng cứ này phù hợp với lời trình bày của phía bị đơn. Và hai bên xác nhận sau

ngày 22/7/2010 thì Công ty T1 không tiếp tục thi công. Từ đó, có cơ sở xác định hai bên xảy ra tranh chấp và hợp đồng chấm dứt từ giai đoạn 6.

Tại Biên bản kiểm tra công trình xây dựng ngày 29/7/2010 thể hiện hiện trạng thi công đã xây dựng xong phần thô, đang đi vào hoàn thiện. Nội dung và chữ ký, chữ viết tại biên bản cũng được ông M thừa nhận tại phiên tòa. Qua đó xác định được Công ty T1 đã thi công xong phần thô và cũng phù hợp với 06 đợt thanh toán mà được các bên thừa nhận. Ông M cũng xác nhận thi công tới đâu thì thanh toán tới đó. Vì vậy, có cơ sở xác định ông M đã thanh toán cho Công ty T1 số tiền tương ứng với khối lượng công việc mà Công ty T1 đã thực hiện.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông M về việc yêu cầu Công ty T1 phải hoàn trả cho ông số tiền 214.654.800 đồng.

[3.3] Yêu cầu Công ty T1 bồi thường thiệt hại về vật chất do không thực hiện thủ tục hoàn công, được tính theo giá thuê phòng mỗi tháng là 3.000.000 đồng/tháng x 10 phòng = 30.000.000 đồng/tháng, tính từ tháng 03/2011 đến ngày xét xử và yêu cầu Công ty T1 bồi thường thiệt hại về tinh thần bằng 50% mức bồi thường về vật chất:

Ông M trình bày do việc không thực hiện hoàn công của bị đơn dẫn đến thiệt hại cho ông, ông không thể cho thuê nhà để có thu nhập sinh sống cũng như thực hiện việc bảo dưỡng, tu sửa căn nhà. Theo ông M giá thuê phòng mỗi tháng là 3.000.000 đồng, nếu được xây dựng hoàn thiện thì căn nhà có khoảng 10 phòng cho thuê. Do đó, ước tính mỗi tháng ông thiệt hại khoảng 30.000.000 đồng.

Tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...*"

Ngoài lời trình bày, ông M không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh những thiệt hại vật chất và tinh thần mà ông bị thiệt hại. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét chấp nhận yêu cầu của ông.

[4] Tại bản tự khai và lời khai tại biên bản hòa giải ngày 28/4/2011, ngày 13/11/2012, bị đơn trình bày ông M đã tự ý bán hết dụng cụ thi công của Công ty P 30.000.000 đồng nên Công ty yêu cầu bồi thường số dụng cụ thi công mà ông M đã tự bán. Tòa án đã ban hành Thông báo số 69/TB-TA ngày 13/10/2025 về việc làm đơn yêu cầu phản tố cho Công ty T1. Nhưng Công ty T1 không làm đơn phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này của bị đơn.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng). Căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự ông M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông M đã nộp đủ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông M thuộc trường hợp được miễn án phí. Do đó, hoàn trả cho ông M toàn bộ tiền tạm ứng án phí là 6.541.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 06361 ngày 21/3/2011 và 38.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0078582 ngày 28/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh).

[6] Tại phiên tòa hôm nay, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 217; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc Hội;

- Căn cứ Điều 72, Điều 73, Điều 75, Điều 76, Điều 107, Điều 108 của Luật xây dựng năm 2003;

- Căn cứ 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/ Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang M **về việc:**

- Buộc Công ty TNHH T1 (tên mới: Công ty TNHH T2) phải giao bản vẽ thiết kế, lập bản vẽ hoàn công, nghiệm thu công trình, xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho ông Trần Quang M.

2/ Không chấp nhận các yêu cầu sau của ông Trần Quang M**:**

- Buộc Công ty TNHH T1 (tên mới: Công ty TNHH T2) hoàn trả số tiền 214.654.800 đồng (hai trăm mười bốn triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn, tám trăm đồng) đã nhận tạm ứng theo Hợp đồng thi công.

- Buộc Công ty TNHH T1 (tên mới: Công ty TNHH T2) bồi thường thiệt hại về vật chất do không thực hiện thủ tục hoàn công được tính theo giá thuê phòng mỗi tháng là 3.000.000 đồng/tháng x 10 phòng = 30.000.000 đồng/tháng, tính từ tháng 03/2011 đến ngày xét xử.

- Buộc Công ty TNHH T1 (tên mới: Công ty TNHH T2) bồi thường thiệt hại về tinh thần bằng 50% bồi thường về vật chất.

2/ Chi phí tố tụng:

Ông M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng). Ông M đã nộp đủ.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Trần Quang M toàn bộ tiền tạm ứng án phí là 6.541.000 đồng (Sáu triệu, năm trăm bốn mươi mốt nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 06361 ngày 21/3/2011 và 38.500.000 đồng (Ba mươi tám triệu, năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0078582 ngày 28/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4/ Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND Khu vực 9 – TP. HCM;
- Thi hành án dân sự TP. HCM;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Hương