

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 116/2023/DS-ST

Ngày: 27/6/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
xây dựng nhà ở*”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Từ Thanh Đào**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Hồ Thị Kim Luyến**

2. Bà **Nguyễn Minh PH**

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Võ An Trinh** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ:* Bà **Nguyễn Thị Bích Trâm** – Kiểm sát viên

Trong ngày 27 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 493/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 413/2023/QĐXX-DS ngày 31 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Chiêm Đức D**, sinh năm: 1974. Địa chỉ: Phan Đình PH, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền: bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1995. Địa chỉ: Nguyễn Tri PH, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 08/02/2022. (có mặt)

- *Bi đơn:* Bà **Nguyễn Thị Diễm H**, sinh năm: 1992. Địa chỉ: khu vực 2, Nguyễn Văn Cừ, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ.(vắng mặt)

*** *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1/. Ông **Hồ Nguyễn Quốc Tr**, sinh năm 1996. Địa chỉ: khu vực 4, phường Trà Nóc, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.(vắng mặt)

2/. Ông **Huỳnh Minh H**, sinh năm 1981. Địa chỉ: đường Trần Việt Châu, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.(xin xét xử vắng mặt)

3/. Bà **Lê PH M**, sinh năm 1979. Cùng địa chỉ ông H.(xin xét xử vắng mặt)

4. Ông **Bùi Đình L**, sinh năm 1971. Địa chỉ: khu vực 2, đường Lê Quang Chiêu, phường An Thới, quận Bình Thủy, TP. Cần Thơ.(xin xét xử vắng mặt)

5. Bà **Bùi Thị Th**, sinh năm 1973. Cùng địa chỉ ông L.(xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Hồng Ngọc trình bày:

Vào tháng 4/2020 nguyên đơn là ông Chiêm Đức D và bị đơn là bà Nguyễn Thị Diễm H có thỏa thuận miệng (không có làm hợp đồng) xây dựng 01 trệt, 01 lầu căn nhà tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 62, đường Lê Quang Chiêu, khu vực 3, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10471 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 29/11/2019 với giá là 300.000.000 đồng. Nguyên đơn là người xây dựng, thực hiện việc xin giấy phép xây dựng và thiết kế bản vẽ xây dựng cho bị đơn. Các bên thỏa thuận thanh toán tương ứng với khối lượng từng hạng mục công việc hoàn thành. Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn vào ngày 19/5/2020 là 40.000.000 đồng, đến ngày 18/6/2020 tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn thêm 50.000.000 đồng, tổng công bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn là 90.000.000 đồng. Sau đó, nguyên đơn tiếp tục thực hiện công trình xây dựng và yêu cầu bị đơn thanh toán tiếp các hạng mục hoàn thành. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý thanh toán nên phát sinh tranh chấp. Tính đến thời điểm nguyên đơn ngừng xây dựng công trình cho bị đơn, chi phí xây dựng công trình cho bị đơn tổng cộng là 243.568.000 đồng. Sau khi khấu trừ 90.000.000 đồng mà bị đơn đã thanh toán ở các hạng mục thì bị đơn còn nợ lại nguyên đơn số tiền vật tư và nhân công là 153.568.000 đồng. Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền còn chi phí vật tư và nhân công số tiền là 153.568.000 đồng, cùng lãi suất 0,75%/tháng kể từ ngày 07/7/2020 cho đến nay. Thời gian xây dựng công trình từ 13/4/2020 đến nay.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm H trình bày:

Do có nhu cầu về nhà ở nên giữa bị đơn và nguyên đơn có thỏa thuận nguyên đơn là người xây dựng nhà ở cho bị đơn với giá là 300.000.000 đồng trọn gói, công trình thiết kế 01 trệt, 01 lầu, việc thỏa thuận chỉ bằng lời nói, không có lập hợp đồng xây dựng. Sau đó nguyên đơn tiến hành xin giấy phép và thực hiện bản vẽ thiết kế công trình. Các bên thực hiện việc thanh toán chia thành từng lần, các bên thỏa thuận khi nào hoàn thành công trình nguyên đơn phải báo trước cho bị đơn 01 tháng để bị đơn thực hiện việc thanh toán. Quá trình thi công, bị đơn không có ký bất cứ biên bản nghiệm thu khối lượng công trình nào với nguyên đơn. Khi thực hiện xây dựng công trình, nguyên đơn không thực hiện đúng theo thiết kế và giấy phép xây dựng mà đã xây dựng thành nhà 01 trệt, 01 lầu (chỉ hoàn thành phần thô), sau đó tự ý ngưng công trình và yêu cầu bị đơn thanh toán, bà không đồng ý thanh toán phần chi phí phát sinh mà nguyên đơn yêu cầu. Đối với bảng kê chi tiết vật tư, nhân công nguyên đơn cung cấp kèm theo đơn khởi kiện, bị đơn cho rằng không giống với bảng kê chi phí phát sinh mà nguyên đơn đã gửi cho bị đơn xem trước khi nguyên đơn khởi kiện, bảng kê trước đó chỉ có 210.567.410 đồng. Hiện tại nhà và đất nêu trên bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác và trước khi chuyển nhượng bà có thông báo cho nguyên đơn biết.

Ngày 10/11/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ có văn bản trả lời cho Tòa án thửa đất số 312, tờ bản đồ số 62, đường Lê Quang Chiêu, khu vực 3, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10471 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 29/11/2019 do ông Hồ Nguyễn Quốc Tr, bà Nguyễn Thị Diễm H, hiện ông Tr và bà H đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Minh H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xác nhận chính lý ngày 20/10/2020.

Ngày 13/5/2022 Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ tại vị Tr, phần đất tranh chấp của các bên. Tuy nhiên, bị đơn vắng mặt nên không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ được.

Tại bản tự khai ngày 16/5/2022 ông Huỳnh Minh H trình bày: Vào ngày 13/10/2020 bà H, ông Tr có bán đất và nhà mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp cho ông, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 24/12/2021 ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 05/4/2022 ông và vợ ông là bà Lê PH M bán lại đất và nhà này cho ông Bùi Đình L, bà Bùi Thị Th. Ông cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng phần đất và nhà từ bà H, ông Tr, ông đã tiến hành xây dựng mới hoàn toàn trên phần đất này. Việc, tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không có liên quan đến ông.

Tại bản tự khai ngày 13/6/2022 ông Bùi Đình L, bà Bùi Thị Th trình bày: Ngày 05/4/2022 vợ chồng ông H, bà M có bán cho vợ chồng ông phần đất và nhà nói trên. Hiện tại, phần đất và nhà này đã chuyển sang tên cho vợ chồng ông, vợ chồng ông không biết và không liên quan trong vụ tranh chấp này.

Ngày 14/11/2022 Trung tâm Quản lý Nhà ở và Chất lượng CTXD – Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ có Công văn trả lời: “Không có đủ cơ sở để thực hiện xác định chất lượng xây dựng phần thô của căn nhà bao nhiêu phần trăm” vì không có bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công và không có bản vẽ hoàn công công trình và thực tế hiện trạng của công trình cũng không còn do đã xây dựng hoàn toàn mới.

Ngày 27/3/2023 Trung tâm Quản lý Nhà ở và Chất lượng CTXD – Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ có Công văn trả lời: “Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ, Trung tâm thông báo chi phí chuyên gia thực hiện lập dự toán xác định giá trị phần thô công trình là 8.515.000 đồng. Thời gian thực hiện là 05 ngày làm việc kể từ lúc hợp đồng lập dự toán xác định giá trị khối lượng phần thô tại thời điểm tháng 9/2020 (theo bản vẽ hiện trạng) được ký kết và Trung tâm nhận được khoản tạm ứng theo quy định”.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện, Tòa án có triệu tập người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Huỳnh Minh H, Lê PH M, Bùi Đình L, Bùi Thị Th nhưng ông H, bà M, ông L, bà Th đều có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn trình bày: theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2020 nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền thi công xây dựng phần thô căn nhà của bị đơn là 243.568.000 đồng, trừ số tiền bị đơn trả trước 90.000.000 đồng thì còn lại số tiền 153.568.000 đồng bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn, cùng với tiền lãi phát sinh lãi suất 0,75%/tháng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn cho rằng: theo hợp đồng thỏa thuận miệng của các bên chi phí xây dựng hoàn thành toàn bộ công trình căn nhà của bị đơn là 300.000.000 đồng, trong quá trình xây dựng bị đơn có trả trước cho nguyên đơn 90.000.000 đồng, còn lại 210.000.000 đồng bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn theo

tiến độ công trình. Trong quá trình xây dựng căn nhà chưa hoàn thành các bên đã xảy ra tranh chấp, nguyên đơn chỉ xây dựng phần thô nên nay nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền mà nguyên đơn đã bỏ ra xây dựng phần thô căn nhà của bị đơn là 100.000.000 đồng, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn không yêu cầu tính lãi đối với bị đơn nữa.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Nguyễn Quốc Tr vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh H, bà Lê PH M, ông Bùi Đình L, bà Bùi Thị Th có đơn xin vắng mặt.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu quan điểm:*

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Nguyễn Quốc Tr vắng mặt. Phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh H, bà Lê PH M, ông Bùi Đình L, bà Bùi Thị Th đề nghị Tòa án xin giải quyết vắng mặt. Do đó, việc tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền nguyên đơn đã thực hiện việc xây dựng thi công phần thô căn nhà của bị đơn tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 62, đường Lê Quang Chiêu, khu vực 3, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10471 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 29/11/2019 với giá là 100.000.000 đồng. Theo lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn, các bên có thỏa thuận miệng xây dựng căn nhà của bị đơn với số tiền là 300.000.000 đồng, trong quá trình thi công, bị đơn đã trả trước cho nguyên đơn là 90.000.000 đồng, còn lại 210.000.000 đồng sẽ được thanh toán theo tiến độ công trình. Nội dung thỏa thuận giữa các bên là nguyên đơn xây dựng theo bản thiết kế và giấy phép xây dựng mà đã xây dựng nhà 01 trệt, 01 lửng, tuy nhiên nguyên đơn đã xây dựng thành nhà 01 trệt, 01 lầu nên nguyên đơn và bị đơn xảy ra tranh chấp. Nhận thấy, theo hồ sơ vụ kiện, bị đơn cho rằng nguyên đơn xây dựng không đúng thiết kế theo bản vẽ nên lỗi là phía nguyên đơn, bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên xét về thực tế thì quá trình xây dựng thì phía bị đơn không giám sát công trình, trong thời gian tranh chấp bị đơn chuyển nhượng đất và nhà nêu trên cho người thứ ba, bị đơn không hợp tác trong quá trình thu thập chứng cứ thẩm định nên không có cơ sở chứng minh giá trị phần xây thô căn nhà được quy định tại Điều 6 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, xét về lỗi là phía bị đơn nên là đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền 100.000.000 đồng, đối với số tiền lãi mà nguyên đơn yêu cầu trước đây theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2020 tại phiên tòa nguyên đơn xin rút yêu cầu đối với phần lãi nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện hợp thi công xây dựng nên xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở*”, bị đơn cư trú tại quận Ninh Kiều nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Nguyễn Quốc Tr vắng mặt. Phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh H, bà Lê PH M, ông Bùi Đình L, bà Bùi Thị Th đề nghị Tòa án xin giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Vào tháng 4/2020 nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận miệng, nguyên đơn thi công căn nhà tại số 5/96/30 khu vực 2, đường Lê Quang Chiêu, phường An Thới, quận Bình Thủy, TP. Cần Thơ cho phía bị đơn với số tiền là 300.000.000 đồng. Nguyên đơn là người xây dựng, thực hiện việc xin giấy phép xây dựng và thiết kế bản vẽ xây dựng cho bị đơn. Về pH thức thanh toán: các bên thỏa thuận thanh toán tương ứng với khối lượng từng hạng mục công việc hoàn thành. Ngày 19/5/2020 bị đơn đã thanh toán trước cho nguyên đơn số tiền là 40.000.000 đồng, đến ngày 18/6/2020 tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn thêm 50.000.000 đồng, tổng cộng bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn là 90.000.000 đồng. Do trong quá trình xây dựng thi công công trình thì các bên xảy ra tranh chấp, nguyên đơn buộc phải ngưng công trình. Trong quá trình thi công, nguyên đơn đã hoàn thành việc xây dựng xây thô căn nhà cho bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn lại cho nguyên đơn là 100.000.000 đồng, nguyên đơn không yêu cầu tính lãi đối với bị đơn.

Phía bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng do lỗi của nguyên đơn tự ý thi công sai bản vẽ thiết kế và giấy phép xây dựng nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy, về mặt thiện chí trong tranh chấp, lẽ ra các bên ngồi lại đối chiếu và xác định trách nhiệm, nhưng các bên không thực hiện. Hơn nữa, không có sơ sở xác định tỷ lệ hoàn thành căn nhà tại thời điểm nguyên đơn ngưng xây dựng (07/7/2020), hiện tại theo bản tự khai ngày 16/5/2022 ông Huỳnh Minh H cho rằng khi mua lại căn nhà của bị đơn, ông đã xây dựng mới lại căn nhà. Mặt khác, nguyên đơn không cung cấp được giá của vật tư và nhân công trong thời điểm xây dựng nhà cho bị đơn, nhưng bị đơn có thừa nhận là trước khi khởi kiện bị đơn có nhận bảng kê cho phí phát sinh số tiền là 210.567.000 đồng của phía nguyên đơn đơn gửi. Kể từ khi nguyên đơn thông báo cho bị đơn số tiền chi phí phát sinh này, bị đơn không có ý kiến hay phản hồi gì.

Xét về lỗi các bên: các bên đều thừa nhận có thỏa thuận với nhau về xây dựng nhà, nhưng chỉ là thỏa thuận miệng không lập hợp đồng, nguyên nhân phát sinh tranh

chấp là từ hợp đồng xây dựng nhà giữa nguyên đơn và bị đơn là do không lập văn bản để quy định rõ trách nhiệm của các bên và khi phát sinh tranh chấp, để làm căn cứ xác định lỗi về xây dựng công trình. Xét về thực tế, tính giá trị của căn nhà thì có giá trị cao hơn thiết kế ban đầu mà các bên thỏa thuận, mà phần hưởng lợi là của bị đơn.

Như đã phân tích trên là do các bên không có thỏa thuận cụ thể rõ ràng, chỉ thỏa thuận miệng, bị đơn không giám sát hàng ngày và nhắc nhở, yêu cầu dừng thi công ngay khi nguyên đơn thi công không đúng theo thỏa thuận để giảm tải chi phí phát sinh, quá trình thi công các bên không có ký xác nhận khối lượng thi công qua mỗi giai đoạn thi công công trình, bị đơn tiếp tục để cho nguyên đơn thực hiện phần công việc mà không có ý kiến phản đối được xem là mặc nhiên chấp nhận kết quả công việc mà phía nguyên đơn đã thực hiện, tuy các bên không có hợp đồng, chỉ thỏa thuận miệng nhưng các bên có thừa nhận việc xây dựng căn nhà là 300.000.000 đồng, bị đơn đã trả trước cho nguyên đơn 90.000.000 đồng, còn lại số tiền 210.000.000 đồng bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn theo tiến độ công trình. Trong quá trình thi công, các bên có tranh chấp, nhưng phía bị đơn đã chuyển nhượng sang tên phần đất và nhà đang tranh chấp cho người thứ ba, đó hoàn toàn là lỗi của bị đơn. Mặt khác, căn cứ vào Điều 6 Bộ luật Tố tụng dân sự về việc cung cấp chứng cứ và chứng minh trong tố tụng dân sự, Tòa án thu thập chứng cứ, bị đơn không hợp tác nên không thực hiện việc thẩm định giá trị khối lượng phân thô mà các bên đang tranh chấp. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại giá trị phần xây dựng thô của căn nhà số tiền 100.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Nguyễn Quốc Tr tại biên bản làm việc tại Tòa ngày 11/11/2021 phần đất và nhà tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 62, đường Lê Quang Chiêu, khu vực 3, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10471 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 29/11/2019 bà Nguyễn Thị Diễm H khai nhận: “Ông Tr trước đây là chồng của bà và ông Hồ Nguyễn Quốc Tr đã ủy quyền và giao tài sản này cho bà toàn quyền quyết định nên bà đã chuyển nhượng cho ông H xong”. Do đó, bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm H hoàn toàn trách nhiệm những vấn đề tranh chấp đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn: tại phiên tòa phía nguyên đơn có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu tính lãi đối với bị đơn. Đối với yêu cầu này, Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí thẩm định: Bị đơn phải chịu số tiền chi phí thẩm định là 3.500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, đã chi xong. Bị đơn phải hoàn trả lại số tiền 3.500.000 đồng chi phí thẩm định cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 119, Điều 275, Điều 351, Điều 398, Điều 400 và Điều 468 Bộ Luật dân sự;

- [Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14](#) 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 Chiêm Đức D về việc “Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở”.

Buộc bà Nguyễn Thị Diễm H phải trả cho ông Chiêm Đức D số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chiêm Đức D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Diễm H phải trả số tiền lãi theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2020 số tiền lãi là 11.517.600 đồng (Mười một triệu năm trăm mười bảy ngàn sáu trăm đồng).

Về thời gian và cách trả sẽ do Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ giải quyết theo thẩm quyền.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Chi phí xem xét, thẩm định: Bà Nguyễn Thị Diễm H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Chiêm Đức D số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định mà ông Chiêm Đức D đã nộp là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm H phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.127.500 đồng (Bốn triệu một trăm hai mươi bảy ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 003369 ngày 02/12/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

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 và Điều 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.

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

***Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP.Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.Ninh Kiều;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.Ninh Kiều;
- L hồ sơ vụ án.

Từ Thanh Đào