

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 152/2025/DS-PT
Ngày: 24-6-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng xây
dựng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mạc Thị Chiên.
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thọ
Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Đại - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Cao Thị Thúy - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng xây dựng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bảo N, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Lê Thị Tường O, sinh năm: 1999.

Địa chỉ: Số I A, T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn T.

Người đại diện theo pháp luật: Lê Hà Minh A - Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số I, ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/8/2023 và ngày 08/11/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N trình bày:

Ngày 24/12/2022 bà Nguyễn Thị Bảo N và Công ty trách nhiệm hữu hạn T (gọi tắt là công ty T) có ký kết Hợp đồng thi công xây dựng nhà trọn gói số: 241222/HĐXD (có kèm theo bảng dự toán khối lượng và đơn giá hạng mục công trình). Nội dung thỏa thuận thời gian hoàn thành công trình là ngày 08/4/2023, điều kiện nghiệm thu công trình và đưa vào sử dụng khi đảm bảo đúng yêu cầu thiết kế, kỹ thuật và đảm bảo chất lượng, đạt các tiêu chuẩn theo quy định. Tuy nhiên, khi thực hiện hợp đồng, công ty đã vi phạm về thời hạn, chất lượng công trình không đúng tiêu chuẩn. Nguyên đơn đã nhiều lần phản ánh và công ty có công văn ngày 03/6/2023 chốt những hạng mục không đạt yêu cầu và lên phương án giải quyết. Nhận thấy trong quá trình thực hiện hợp đồng công ty T đã làm sai các hạng mục sau:

1/ Làm sai thiết kế mặt tiền (mục 42 bảng dự toán khối lượng), phía Công ty cũng đã thừa nhận theo công văn thông báo ngày 03/6/2023 (số thứ tự 1 Mục 1).

2/ Đầm cát nền bằng máy: Trong bảng báo giá công ty báo giá có máy đầm nhưng trong quá trình thi công công ty đã bỏ qua giai đoạn này (số thứ tự 2 Mục 2).

3/ Lắp dựng cửa kính khung nhôm: Công ty sử dụng hàng nhái kém chất lượng, theo bảng báo giá kèm theo hợp đồng chính thì Công ty phải lắp loại chất liệu nhôm Xingfa nhập khẩu (mục 39 bảng dự toán khối lượng giá trị bộ cửa chính là 58.963.480đồng), tuy nhiên khi lắp đặt thì không phải nhôm xingfa nhập khẩu như trong hợp đồng và phụ kiện không phải loại chính hãng.

4/ Theo hợp đồng và bảng báo giá, loại đá được sử dụng để ốp mặt tiền, tam cấp, bếp phải là đá Granite. Tuy nhiên, Công ty lại tự ý sử dụng đá Marble và đã bị rạn nứt ngay từ thời điểm thi công mặc dù chưa được nghiệm thu.

5/ Đối với lavabo: không đúng chất lượng, bàn đá lắp không chắc chắn, vòi nước bị rỉ sét (hiện tại đã thay nhiều lần), mặt đá ó vàng vẫn chưa được công ty thay mới.

6/ Đối với tôn: Theo hợp đồng là Tôn Hoa S nhưng Công ty tự ý sử dụng Tôn Đông Á nên chất lượng và chi phí thực tế thấp hơn chi phí trong Hợp đồng và bảng dự toán mà Công ty đã báo giá.

7/ Trát tường trong, chiều dài trái 2m, vữa xi măng mác 100: hạng mục này không có thực hiện.

8/ Len chân tường: Công ty chưa thực hiện theo bản vẽ.

9/ Cos sân, cos nền bị thiếu so với hợp đồng.

10 Gõ ván cotpha: theo Hợp đồng, bà N mua ván gỗ với đơn giá gỗ mới nhưng thực tế công ty lắp đặt cho bà N ván gỗ đã qua sử dụng và Công ty nói đó là tài sản của công ty.

11/ Chống thấm (hạng mục 49) không đạt chất lượng.

12/ Gia công xà gồ thép và lắp dựng xà gồ mái bằng thép hộp 40x80 (1.4 ly) (hạng mục 30 và phụ lục 1): Không đúng chất lượng thép.

13/ Gia công xà gồ thép và lắp dựng xà gồ mái bằng thép hộp 40x40 (1.4 ly) (hạng mục 31): Không đúng chất lượng thép.

14/ Lợp mái che tường bằng tôn lạnh Hoa Sen (hạng mục 32): Không đúng chủng loại.

15/ Lắp đặt bồn nước mái inox S1 1000 lít (hạng mục 83), theo Phụ lục 2 phát sinh giảm xuống còn 700 lít: không đủ dung tích.

16/ Lắp đặt máy nước nóng năng lượng mặt trời Đại Thành 130 lít (Phụ lục 2): Không đúng chủng loại.

17/ Đối với nhà vệ sinh (hạng mục 37): làm trần sai thiết kế, thiết kế ốp gạch cao 2,9 mét nhưng thực tế chỉ dao động từ 2,67 mét – 2,7 mét, bốc mùi hôi.

18/ Lắp đặt chậu tiểu nam cảm ứng TAPI (TN-02): lắp đặt sai, tự chế dẫn đến không còn nguyên vẹn.

19/ Các thiết bị điện, thiết bị nhà vệ sinh: Lắp đặt không có tính thẩm mỹ.

Nhà chưa vào ở đã bị thấm trần, mái tôn thì bị vũ nên bà lo lắng về chất lượng nhà và không an tâm để ở. Công ty cũng chưa có thiện chí khắc phục những hạng mục trên cho bà.

Nay yêu cầu công ty T tiến hành khắc phục, sửa chữa các hạng mục không đạt tiêu chuẩn, chất lượng. Nếu không khắc phục, sửa chữa được thì công ty T phải tháo dỡ các hạng mục không đúng tiêu chuẩn, không đúng chất lượng và bồi hoàn cho bà số tiền 310.500.000 đồng để bàn giao, nghiệm thu công trình vì đến nay đã quá hạn tiến độ theo hợp đồng mà hai bên đã ký.

Tại Đơn sửa đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 15/4/2024 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N rút lại yêu cầu: *“Trường hợp không khắc phục, sửa chữa được thì Công ty T phải tháo dỡ các hạng mục không đúng tiêu chuẩn, chất lượng và bồi hoàn cho bà N số tiền 310.500.000 đồng (Ba trăm mười triệu năm trăm nghìn đồng) để bàn giao, nghiệm thu công trình vì đến nay đã quá hạn tiến độ theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết”* chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty T tiến hành khắc phục, sửa chữa các hạng mục không đạt tiêu chuẩn, chất lượng để tiến hành bàn giao, nghiệm thu công trình.

- Ngày 29/7/2024, nguyên đơn bà N có Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, rút lại yêu cầu sửa chữa khắc phục đối với 03 hạng mục sau đây:

+ Đắp cát công trình bằng thủ công, đắp nền công trình, đảm chắc bằng máy đầm cóc độ chắc $k=90$: không có thực hiện.

+ Trát tường trong, chiều dày trát 2cm, vữa XM mác 100 (hạng mục 29): không thực hiện do chủ nhà phát sinh ốp gạch full trần.

+ Phụ lục làm sân chưa đúng với hợp đồng.

Các hạng mục còn lại bà N vẫn giữ nguyên theo nội dung đơn trước. Yêu cầu buộc Công ty T tiến hành khắc phục, thay thế và sửa chữa các hạng mục không đạt tiêu chuẩn, không đúng chất lượng và bàn giao, nghiệm thu công trình.

Ngày 20/9/2024, nguyên đơn có đơn yêu cầu giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ngày 27/10/2023 và yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 08/11/2023, không rút một phần yêu cầu khởi kiện nữa.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty T bà N không đồng ý vì số tiền mà Công ty T yêu cầu bà N thanh toán là chưa đến thời hạn thanh toán theo Hợp đồng thi công xây dựng nhà trọn gói số 241222/HĐXD.

Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T trình bày:

Vào ngày 24/12/2022, công ty có ký hợp đồng thi công xây dựng nhà trọn gói với bà Nguyễn Thị Bảo N, số hợp đồng 241222/HĐXD, công trình nhà tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nội dung thỏa thuận như sau:

- Tổng giá trị khối lượng công trình là 1.086.615.000đồng, theo đơn giá 5.750.000đ/m², tổng diện tích xây dựng 189m²;

- Thời điểm thực hiện thi công công trình: Vào ngày 06/02/2023;

- Thời điểm kết thúc: 08/4/2023;

- Hình thức thanh toán chia làm 6 đợt:

+ Đợt 1: đặt cọc 10% tổng giá trị hợp đồng = 108.661.500đồng ngay khi ký hợp đồng;

+ Đợt 2: trả 20% giá trị hợp đồng tương ứng số tiền 217.323.000đồng ngày sau khi tập kết vật tư, mào móc và nhân công tại công trình;

+ Đợt 3: trả 20% giá trị hợp đồng tương ứng số tiền 217.323.000đồng, thanh toán ngay khi lấp cát nền;

+ Đợt 4: trả 20% giá trị hợp đồng tương ứng số tiền 217.323.000đồng, thanh toán sau khi lợp mái;

+ Đợt 5: 25% giá trị hợp đồng tương ứng số tiền: 271.653.750đồng. Thanh toán ngay sau khi đã nghiệm thu, bàn giao công trình cho chủ đầu tư.

+ Đợt 6: Sau thời gian đưa vào sử dụng, được bảo hành đến 12 tháng, nếu không có vấn đề gì xảy ra thì thanh toán 5% còn lại với số tiền: 54.330.750đồng.

Do bà N có nhu cầu xây dựng thêm những hạng mục mới nên chúng tôi có ký thêm 02 phụ lục hợp đồng mới, cụ thể:

- Ngày 10/3/2023 ký hạng mục phát sinh đối với căn nhà chính phụ lục hợp đồng số 02/2023/PLHĐ/LHA-BG tổng nhà giá trị phát sinh là 209.577.000đồng.

- Ngày 21 tháng 3 năm 2023 tiếp tục ký phụ lục hợp đồng làm thêm hạng mục sân, giá trị công trình là 110.583.000đồng.

Vào ngày 22/4/2023 tiến hành bàn giao nhà chính và thanh toán công nợ với bà N và bà N đã thanh toán đầy đủ theo hợp đồng theo hai bên ký kết với số tiền 1.086.615.000đồng; còn giữ lại 5% hợp đồng với số tiền 54.330.750đồng tiền bảo trì.

Đối với hạng mục phát sinh nhà chính 209.577.205đồng, bà N trả được số tiền 46.578.061đồng + 54.317.000đồng tiền giảm trừ những hạng mục bên phía công ty không thi công, nên còn nợ lại: 108.682.144đồng.

Đối với hạng mục cái sân số tiền 110.583.173đồng, bà N trả được 33.174.900đồng + 21.341.514đồng tiền giảm trừ những hạng mục bên phía công ty không thi công, nên còn nợ lại: 56.066.760đồng.

Tổng cộng số tiền bà N nợ công ty T là 164.748.904đồng; hai bên tắt toán vào ngày 22/4/2023.

Sau khi hai bên đồng ý tắt toán hợp đồng, bà N cam kết trả cho công ty như sau: Hẹn ngày 22/5/2023 bà N trả cho số tiền 46.578.062đồng ; Hẹn ngày 22/6/2023 bà N trả cho số tiền 62.104.082đồng. Riêng phần tiền cái sân còn lại 56.066.760đồng bà N không chịu trả tiền. Đến nay bà N vẫn chưa trả số tiền trên.

Đối với đơn “Đơn sửa đổi và rút một phần đơn khởi kiện vào ngày 15 tháng 04 năm 2024 của bà Nguyễn Thị Bảo N”, với các nội dung như sau:

1. Làm sai thiết kế mặt tiền (mục 42): phần này Công ty làm đúng với thiết kế và được sự đồng ý với chủ nhà thì Công ty mới làm.

2. Chi phí máy bơm cát trong bảng báo giá chính và phát sinh là có nhưng trong quá trình thi công không thực hiện: Tuy không thực hiện phương pháp bơm cát mà thay vào đó là tiến hành bơm cát trực tiếp và đầm thủ công nhưng Công ty vẫn đảm bảo chất lượng phần thi công, do đó là yếu tố địa hình tác động nên công ty có quyền thay đổi phương pháp thi công nhưng chất lượng vẫn được ưu tiên đảm bảo.

3. Lắp dựng cửa kính nhôm Xinfu (mục 39 bảng dự toán): Công ty có lắp theo đúng thỏa thuận.

4. Đá ốp mặt tiền và bậc tam cấp là đá Granite: Do lúc đầu chọn màu mà đá Granite không có màu mà chủ nhà ưng nên phía Công ty đã để chủ nhà cùng bên vật tư đá làm việc trực tiếp để chọn được màu ưng ý nên mới có việc sử dụng đá Marble thay thế.

5. Lavabo không đúng chất lượng đá, vòi rỉ sét: Phần chất lượng đá ô do quá trình sử dụng vệ sinh không đúng nên dẫn đến việc bị ô, phần vòi bị rỉ sét phía Công ty có tiến hành đổi mới hoàn toàn.

6. Nhà vệ sinh sai thiết kế, bốc mùi: Phần này là do chủ nhà tự ý thay đổi thiết kế của ống thoát hơi.

7. Không đúng chủng loại tôn: đã được sự đồng ý của chủ nhà, chất lượng vẫn được đảm bảo.

8. Phần trát tường: do chủ nhà thay đổi thiết kế từ trát tường bằng ốp toàn bộ gạch.

9. Len chân tường: phía Công ty không báo giá phần này nên không làm.

10. Cos sân thiếu, cos nền thiếu: yêu cầu chủ nhà cung cấp bằng chứng.

11. Gỗ ván Cotpha: hợp đồng là thi công xây dựng bàn giao nhà trọn gói, nên phần vật tư này thuộc về phía công ty, chi phí mà chủ nhà trả trong báo giá là chi hao hụt do quá trình sử dụng chứ không phải là toàn bộ giá trị vật tư.

12. Thấm trần và mái tôn bị vỡ: công ty đã tiến hành khắc phục ngay khi được báo. Ngoài ra bà Nguyễn Thị Bảo N có thêm một số hạng mục không đạt chất lượng, phía công ty xin phản tố với nội dung như sau:

1. Mục 1,2,3,6,7,8,10,12,13,15,16 đã có trình bày ở trên cty không nhắc lại

2. Các hạng mục sau:

- Xà gỗ mục 4,5 không đúng: công ty khẳng định hoàn toàn đúng với những gì công ty đã thỏa thuận với chủ nhà.

- Lắp bồn nước, máy nước nóng lạnh mục 9 và mục 11: đã được lắp đặt thông qua sự lựa chọn và đồng ý của chủ nhà.

- Thiết bị điện lắp không thẩm mỹ: yêu cầu chủ nhà cung cấp bằng chứng.

Nay bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

1. Yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Bảo N về việc yêu cầu tôi phải trả số tiền 310.000.000 đồng tiền khắc phục sửa chữa.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Bảo N trả cho công ty số tiền còn lại của hai hạng mục phát sinh nhà chính và hạng mục cái sân là 164.748.904 đồng và số tiền 54.330.750 đồng tiền 5% tiền bảo trì; tổng cộng là 219.079.654 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty trách nhiệm hữu hạn T khắc phục, sửa chữa nhà cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N các hạng mục cụ thể sau theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thi công nhà số B, công trình nhà tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang mà hai bên ký kết ngày 24/12/2022:

- Đối với nhà vệ sinh: xử lý trần đúng thiết kế cao độ, thiết kế ốp gạch cao 2,9m, xử lý bốc mùi hôi nhà vệ sinh.

- Lắp đặt chậu tiểu nam cảm ứng TAPI (TN-02).

- Lắp đặt các thiết bị điện, thiết bị nhà vệ sinh đảm bảo kỹ thuật, thẩm mỹ và an toàn điện.

- Chống thấm lại (hạng mục 49) theo hợp đồng: phần sê nô trước nhà xuất hiện một vết nứt mở rộng kích thước: 0.2cm x 30cm gây nên hiện tượng thấm nước.

4. Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N phải trả cho công ty trách nhiệm hữu hạn T số tiền 73.821.189 đồng.

5. Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị yêu cầu thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 09 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung không đồng ý một phần nội dung bản án dân sự sơ thẩm xét xử ngày 30 tháng 9 năm 2024.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày: Nguyên đơn không đồng ý trả cho bị đơn số tiền 73.821.189 đồng, không đồng ý chịu tiền thẩm định và tiền án phí. Bản án sơ thẩm đã tính sai tiền cho nguyên đơn. Xét thực tế, bị đơn còn phải nợ lại nguyên đơn là 54.000.000 đồng. Sau khi được hội đồng xét xử phân tích bà đồng ý thỏa thuận với bị đơn như sau: Về tiền bảo trì nguyên đơn đồng ý giao trả lại cho bị đơn là 35.000.000 đồng; nguyên đơn không trả số tiền 73.821.189 đồng sử dụng số tiền này để tự khắc phục những hạng mục công trình còn chưa đảm bảo chất lượng. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất coi như đã thực hiện xong công trình theo thỏa thuận tại hợp đồng số 241222/HĐXD, công trình nhà tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang và 02 phụ lục hợp đồng phát sinh gồm: hạng mục phát sinh đối với căn nhà chính phụ lục hợp đồng số 02/2023/PLHĐ/LHA-BG tổng nhà giá trị phát sinh là 209.577.000 đồng; phụ lục hợp đồng làm thêm hạng mục sân, giá trị công trình là 110.583.000 đồng ký ngày 21 tháng 3 năm 2023.

Bị đơn xác định nguyên đơn còn nợ số tiền nhiều hơn so với bản án sơ thẩm đã tuyên, nhưng do nhận được bản án khi đã hết thời hạn kháng cáo nên bị đơn không thực hiện được việc kháng cáo. Thực tế ngoài số tiền 73.821.189 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên, nguyên đơn còn thiếu của bị đơn tiền bảo trì

70.000.000đồng và một số hạn mục khác. Tại phiên tòa được hội đồng xét xử phân tích, nên bà thống nhất để thương lượng với nguyên đơn đi đến giải quyết thống nhất vụ án nên bị đơn thống nhất theo thỏa thuận của nguyên đơn. Các hạn mục công trình còn lại nguyên đơn sẽ tự xử lý giải quyết, bị đơn thống nhất số 73.821.189đồng không yêu cầu nguyên đơn trả để cho nguyên đơn tự khắc phục những hạn mục công trình mà nguyên đơn cho rằng chưa đảm bảo. Hợp đồng thi công công trình giữa hai bên chấm dứt. Bị đơn chấp nhận bị đơn trả số tiền bảo trì công trình là 35.000.000đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự thống nhất được với nhau về hướng giải quyết vụ án nên Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Đơn yêu cầu giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 20/9/2024 của bà Nguyễn Thị Bảo N (nhưng người ký tên là bà Lê Thị Tường O đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn BL 442) để chấp nhận yêu cầu trên sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải trong khi trước đó vào ngày 15/4/2024 bà Lê Thị Tường O đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có văn bản rút một phần yêu cầu khởi kiện *“Trường hợp không khắc phục, sửa chữa được thì Công ty T phải tháo dỡ các hạng mục không đúng tiêu chuẩn, không đúng chất lượng và bồi hoàn số tiền 310.500.000 đồng”* (BL166, 167) và đến ngày 29/7/2024, bà Lê Thị Tường O đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có văn bản rút một phần yêu cầu khởi kiện là *“Đắp cát công trình bằng thủ công, đắp nền công trình, đầm chặt bằng máy đầm cóc độ k=90; Trát tường trong, chiều dày trát 2cm, vữa MX mác 100; phụ lục làm sân chưa đúng với hợp đồng”* (BL 212) là chưa phù hợp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận xem xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải (sau khi mở phiên tòa lần 1) là đã vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Sau khi chấp nhận cho nguyên đơn khởi kiện bổ sung nhưng không mở lại phiên họp để kiểm tra việc

giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải là vi phạm thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn lập ngày 08/10/2024 có nội dung *“Tôi làm đơn này để kháng cáo một phần nội dung bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử ngày 30/9/2024”*. Như vậy, nội dung kháng cáo của nguyên đơn là chưa cụ thể, rõ ràng. Lẽ ra, khi Tòa án cấp sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo trên phải hướng dẫn cho đương sự ghi cụ thể, rõ ràng nội dung mình cần kháng cáo thì mới đúng. Đến ngày 14/4/2025, nguyên đơn tiếp tục có đơn kháng cáo sửa đổi, bổ sung gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm xem xét. Xét thấy, việc kháng cáo trên đã hết thời hạn kháng cáo rất lâu. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định do nhận được bản án trễ nên kháng cáo bổ sung trễ.

[3.2]. Đối với số tiền 73.821.189 đồng mà nguyên đơn trả cho Công ty T Hội đồng xét xử xét thấy. Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền trên nguyên đơn không phải trả cho bị đơn mà sử dụng để tự thuê công ty khác bảo trì sửa chữa những hạn mục còn chưa hoàn thiện của công trình. Ngoài ra, bị đơn đã cản trừ số tiền 150.000.000đồng cho các hạn mục chưa đảm bảo theo yêu cầu của nguyên đơn để nguyên đơn khắc phục những hạn mục công trình còn chưa hoàn thiện cũng đã có lợi cho nguyên đơn. Hai bên thống nhất công trình thực hiện theo hợp đồng số 241222/HĐXD, công trình nhà tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang và 02 phụ lục hợp đồng phát sinh gồm: hạng mục phát sinh đối với căn nhà chính phụ lục hợp đồng số 02/2023/PLHĐ/LHA-BG tổng nhà giá trị phát sinh là 209.577.000đồng; phụ lục hợp đồng làm thêm hạng mục sân, giá trị công trình là 110.583.000đồng ký ngày 21 tháng 3 năm 2023 đồng đã hoàn tất. Nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả cho bị đơn số tiền bảo trì là 35.000.000đồng, công trình xây dựng nhà trọn gói đã được thực hiện xong, bị đơn không còn phải thực hiện thêm bất cứ nghĩa vụ nào phát sinh đối với công trình kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Xét đây là ý chí tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.3]. Xét kháng cáo đối với yêu cầu chi phí thẩm định đo đạc, giám định chất lượng công trình. Căn cứ vào Phiếu trả lời kết quả giám định công trình xây dựng ngày 30/8/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T1 thì kết quả giám định hầu hết lỗi là của Công ty T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chi phí thẩm định đo đạc, giám định chất lượng công trình mỗi bên chịu 50/50 tương đương mỗi bên chịu 5.000.000đồng. Tại phiên tòa các đương sự thống nhất nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định 10.000.000đồng nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bị đơn 5.000.000đồng.

[3.4]. Xét kháng cáo về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn Nguyễn Thị Bảo N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 7.996.108 đồng do một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận $310.500.000 \text{ đồng} - 150.577.850 \text{ đồng} = 159.922.150 \text{ đồng} \times 5\% = 7.996.108 \text{ đồng}$ là chưa phù hợp. Bởi lẽ đương sự chỉ phải chịu án phí trên phần phải thực hiện nghĩa vụ theo bản án. Mặt khác theo bản án sơ thẩm, không có phần nào thể hiện có xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 310.500.000 đồng, được chấp nhận bao nhiêu, không chấp nhận bao nhiêu mà buộc nguyên đơn phải chịu án phí là chưa đảm bảo quyền lợi cho bị đơn. Tại Bản án sơ thẩm chỉ buộc nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn số tiền 73.821.189 đồng, tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được phương án trả tiền, nguyên đơn chỉ phải trả cho bị đơn số tiền 35.000.000 đồng. Do đó nguyên đơn chỉ phải chịu 5% án phí tương ứng đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện nên nguyên đơn phải chịu số tiền án phí là 1.750.000 đồng.

[3.5]. Đối với phần án phí Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu trên cơ sở yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận là $145.258.465 \text{ đồng} \times 5\% = 7.262.923 \text{ đồng}$ cộng với 300.000 đồng án phí khắc phục sửa chữa, tổng cộng là 7.562.923 đồng. Đối với phần này bị đơn không kháng cáo, tuy nhiên xét thấy cấp sơ thẩm tính án phí cho bị đơn như vậy làm thiệt thòi quyền lợi của bị đơn. Bởi theo đơn phản tố của bị đơn đề ngày 05 tháng 8 năm 2024 đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn có nghĩa vụ trả tổng số tiền là 219.079.645 đồng. Tại mục [3.2.3] bản án sơ thẩm nhận định: *“Như vậy, tổng số tiền nguyên đơn bà N phải trả cho công ty T đối với phụ lục hợp đồng 01 và phụ lục hợp đồng 02 là: $152.520.089 \text{ đồng} + 71.878.950 \text{ đồng} = 224.399.039 \text{ đồng}$.”*. Nếu theo như nhận định trên, bị đơn được chấp nhận số tiền nhiều hơn so với yêu cầu phản tố sau đó cấp sơ thẩm căn trừ số tiền mà bị đơn đơn thống nhất giảm trừ cho nguyên đơn để tính án phí cho bị đơn là không đúng. Do đó cần phải sửa phần án phí của bản án sơ thẩm theo hướng bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra, bản án sơ thẩm không xử lý đối với tiền tạm ứng án phí phản tố chi bị đơn là thiếu sót.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được nội dung giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử sửa bản án theo hướng các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

[5] Vì vậy, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N là có cơ sở được xem xét một phần.

[6]. Xét Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là có căn cứ pháp luật nên được chấp nhận

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 139, Điều 144 Luật xây dựng.

Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N.

Sửa bản án sơ thẩm 137/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Bảo N trả cho công ty T số tiền bảo trì là 35.000.000đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày Công ty T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Nguyễn Thị Bảo N chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì hàng tháng bà N còn phải chịu tiền lãi tương ứng với thời gian và số tiền chậm thanh toán theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự

2. Nguyên đơn Nguyễn Thị Bảo N tự thực hiện việc khắc phục những hạn mục công trình còn chưa đảm bảo chất lượng đối với nhà chính theo hợp đồng số 241222/HĐXD và các phụ lục phát sinh.

3. Hợp đồng số 241222/HĐXD, công trình nhà tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang và 02 phụ lục hợp đồng phát sinh gồm: hạng mục phát sinh đối với căn nhà chính phụ lục hợp đồng số 02/2023/PLHĐ/LHA-BG tổng nhà giá trị phát sinh là 209.577.000đồng; phụ lục hợp đồng làm thêm hạng mục sân, giá trị công trình là 110.583.000đồng ký ngày 21 tháng 3 năm 2023 giữa bà Nguyễn Thị Bảo N với Công ty T đã thực hiện xong.

4. Về Chi phí Thẩm định: Bà Nguyễn Thị Bảo N phải chịu 5.000.000đồng (Năm triệu đồng). Công ty T phải chịu 5.000.000đồng (Năm triệu đồng), công ty T phải nộp 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bảo N.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Bảo N phải chịu là 1.750.000đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp 7.762.500đồng (Bảy triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng) theo Biên lai thu số 0002663 ngày 01/11/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, bà N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí còn dư là 5.912.500đồng.

Bị đơn công ty T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Công ty T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003142 ngày 14 tháng 8 năm 2024 số tiền 5.476.991đồng (Năm triệu bốn trăm bảy mươi sáu ngàn chín trăm chín một đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Bảo N không phải chịu, bà Nguyễn Thị Bảo N được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003321 ngày 18 tháng 10 năm 2024 tại chi cục thi hành án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

7. 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, Điều 7 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24/6/2025).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Thọ - Đào Thị Thủy

Mạc Thị Chiên

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mạc Thị Chiên