TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẮC NINH** **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:19/2018/DSST
Ngày 30/8/2018

V/v *" Tranh chấp Hợp đồng xây dựng nhà ở"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có;

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Chu Minh Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Quốc Trung.
2. Ông Viêm Văn Doãn.

Thư ký phiên toà: Bà Hạp Thị Thu Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện VKSND thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên toà:

Bà Nguyễn Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/8/2018, Tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:51/2017/TLST - DS, ngày 20/12/2017 về việc " Tranh chấp Hợp đồng xây dựng nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:20/2018/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự.

Nguyên đơn: Ông Diêm Trọng Th, sinh 1954 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu K, phường V, Tp. BN, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Anh Ngh, sinh 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu Th, phường Kh, Tp. BN, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn K, sinh 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện TD, tỉnh Bắc Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà Nguyễn Thị Y, sinh 1956; Anh Diêm Trọng T, sinh 1977; Anh Diêm Trọng T1, sinh 1979; Anh Diêm Trọng Th1, sinh 1984; Chị Vũ Thị Ph, sinh 1986 (Bà Y có mặt, anh T, anh T1, anh Th1, chị Ph vắng mặt).

Đều trú tại: Khu K, phường V, Tp. BN, Bắc Ninh.

Bà Nguyễn Thị Y; Anh Diêm Trọng T; Anh Diêm Trọng T1; Anh Diêm Trọng Th1; Chị Vũ Thị Ph đều ủy quyền cho ông Diêm Trọng Th (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2017 và trong quá trình xét xử nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bầy tại phiên tòa thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 01/4/2017 Dương lịch ông Diêm Trọng Th (Bên A) và anh Nguyễn Văn K (Bên B) có ký Hợp đồng xây dựng nhà ở tại đường Nguyễn Quyền, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh. Theo nội dung Hợp đồng hai bên thỏa thuận giá nhân công xây dựng là 900.000đ/m^2. Tổng diện tích xây dựng là 388m^2 x 900.000đ/m^2 là 349.200.000đ. Phương thức thanh toán theo tiến độ, thời gian thi công là 06 tháng kể từ ngày khởi công là ngày 14/3/2017 Âm lịch.

Về trách nhiệm của bên A: Cung cấp đầy đủ vật tư, vật liệu để bên B thi công; Bàn giao mặt bằng, bản vẽ thiết kế, cử người giám sát công trình và trông coi vật tư, lo điện nước máy bơn, vòi bơm để phục vụ thi công; Có nhật ký theo dõi công phát sinh nếu có để làm cơ sở thanh toán cho bên B.

Về trách nhiệm của bên B: Thi công đúng thiết kế đảm bảo kỹ mỹ thuật theo yêu cầu của bên A, đảm bảo thời gian thi công đúng tiến độ và chịu trách nhiệm về an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong công trình, không tự ý thay đổi thiết kế khi không được sự nhất trí của bên A, phải bồi thường vật tư nếu bị tháo dỡ.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Th đã thực hiện đúng trách nhiệm của mình, cung cấp vật tư kịp thời, ứng tiền theo đúng thỏa thuận nhưng phía anh K không thi công đúng theo những thỏa thuận trong Hợp đồng xây dựng, chậm tiến độ, thi công nhiều hạng mục không đảm bảo kỹ thuật. Tính đến ngày 06/10/2017 Âm lịch ông Th đã ứng cho anh K tổng số tiền là 338.300.000đ (Bao gồm cả số tiền 16.800.000đ là tiền thuê máy súc đào móng, tiền thuê máy bơm bê tông ông Th đã chi trả).

Theo ông Th tính đến ngày 06/10/2017 Âm lịch các hạng mục anh K chưa thực hiện theo Hợp đồng như sau.

1. Không ốp chân tường, bỏ dở tầng 1 và tầng 2 không nát nền.
2. Không ốp nhà vệ sinh tầng 1 và tầng 2.
3. Không ốp nhà ăn.
4. Không ốp mặt tiền tầng 1 và tầng 2; Tầng 3 đang ốp dở được vài hàng.
5. Không trát các cửa tầng 1,2,3,4.
6. Không đổ bê tông nền tầng 1.
7. Không xây cửa chính tầng 1.
8. Không trát cầu thang bộ và cầu thang máy.
9. Xây tum thang máy thiếu tầng để máy.
10. Sai lệch không sửa chữa các cửa sổ mặt tiền.
11. Thi công chậm tiến độ.

Ngoài ra còn nhiều hạng mục thi công không đảm bảo kỹ thuật.

Ngày 06/10/2017 Âm lịch anh K đã tự ý thuê ô tô chở hết dụng cụ và đồ đạc đi không tiếp tục thi công nữa. Ông Th đã đến nhà yêu cầu anh K tiếp tục thi công và hoàn thiện những công công việc còn dang dở nhưng anh K không thực hiện.

Nay ông Th yêu cầu Tòa án buộc anh K phải bồi thường do vi phạm Hợp đồng với số tiền là 200.000.000đ (Đây là số tiền ông Th phải thuê thợ khác thi công những công việc mà anh K chưa hoàn thiện).

Bị đơn là anh Nguyễn Văn K xác nhận lời trình bầy của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về nội dung Hợp đồng xây dựng nhà ở ngày 01/4/2017 Dương lịch là đúng và trình bầy. Trong quá trình thi công do gặp một số khó khăn như thời tiết và thiếu thợ, Tôi (Nguyễn Văn K) cũng đã cố gắng động viên anh em làm để kịp tiến độ. Về cơ bản Tôi đã thực hiện đúng Hợp đồng, quá trình thi công Tôi đã ứng tổng số tiền làm nhiều lần tổng cộng là 321.500.000đ (Chưa bao gồm số tiền 16.800.000đ ông Th đã chi trả cho việc thuê máy súc đào móng, thuê máy bơn bê tông). Theo anh K do trong quá trình thi công giữa hai bên có những khúc mắc và đến ngày 17/8/2017 Âm lịch ông Th đã tự ý thuê thợ khác về thi công mà không nói gì với anh, ông Th tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng xây dựng ký ngày 01/4/2017 Dương lịch.

Nay ông Th yêu cầu Tôi (Nguyễn Văn K) phải bồi thường do vi phạm Hợp đồng với số tiền là 200.000.000đ Tôi không đồng ý vì Tôi không phải là bên vi phạm Hợp đồng. Tôi chỉ đồng ý thanh toán trả cho ông Th số tiền tương ứng với khối lượng công viêc Tôi chưa thi công sau khi trừ đi khối lượng công việc phát sinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn do ông Diêm Trọng Th là đại diện theo ủy quyền đồng ý với toàn bộ yêu cầu và đề nghị của nguyên đơn.

Theo nội dung biên bản đối chiếu ngày18/6/2018 giữa ông Th và anh K khối lượng công việc anh K chưa thi công theo nội dung Hợp đồng xây dựng nhà ở ngày 01/4/2017 Dương lịch gồm:

Tầng 1: Trát toàn bộ tầng 1 là 250m^2; Lát nền tầng 1 là 80m^2; Ốp bếp và phòng ăn là 46m^2; Ốp lát nhà vệ sinh tầng 1 là 16m^2; Đổ bê tông nền tầng 1 là 10m^3.

Tầng 2: Lát nền tầng 2 là 80m^2; Ốp lát nhà vệ sinh tầng 2 là 16m^2.

Các công việc khác: Trát toàn bộ cầu thang là 50m^2; Trát cửa sổ, cửa lách tầng 2, 3, 4 là 12m^2.

Hai bên thống nhất đơn giá nhân công xây dựng như sau:

Trát là 55.000đ/1m^2; Ốp, lát là 90.000đ/1m^2; Đổ bê tông nền là 100.000đ/1m^3.

Tổng khối lượng trát là 321m^2 x 55.000đ/1m^2 = 17.655.000đ.

Tổng khối lượng ốp, lát là 238m^2 x 90.000đ/1m^2 = 21.420.000đ.

Tổng khối lượng đổ bê tông nền là 10m^3 x 100.000đ/1m^3 = 1.000.000đ.

Giá trị khối lượng công việc anh K chưa hoàn thành là: 40.075.000đ.

Khối lượng phát sinh ngoài:

Ốp mặt tiền tầng 4,3 là 25m^2 x 90.000đ/1m^2 = 2.250.000đ.

Lát gạch đỏ tầng 4 là 50m^2 x 70.000đ/1m^2 = 3.500.000đ.

Xây bể nước ngầm là 2m^3 x 700.000/1m^3 = 1.400.000đ.

Tổng cộng giá trị công phát sinh là: 7.150.000đ.

Tại phiên toà: Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc anh Nguyễn Văn K phải trả cho số tiền phạt do vi phạm Hợp đồng là 200.000.000đ. Đây là số tiền ông Th phải thuê thợ khác để hoàn thiện những công việc anh K chưa thi công, được trừ đi số tiền tương ứng với đơn giá nhân công và khối lượng công việc anh K chưa thi công theo biên bản đối chiếu ngày 18/6/2018.

Bị đơn là anh Nguyễn Văn K chỉ đồng ý trả ông Th số tiền tương ứng với khối lượng công việc anh chưa hoàn thiện theo biên bản đối chiếu ngày 18/6/2018 sau khi trừ đi khối lượng công việc phát sinh ngoài hợp đồng.

Giữa nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn thống nhất và không có tranh chấp với nhau về nội dung Hợp đồng xây dựng nhà ở ngày 01/4/2017 Dương lịch. Đây là những vấn đề không cần phải chứng minh trong vụ án. Giữa các bên đương sự chỉ có sự tranh chấp về việc phạt vi phạm thỏa thuận trong quá trình thực hiện Hợp đồng xây dựng ngày 01/4/2017 Dương lịch.

Đại diện VKSND thành phố Bắc Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc anh Nguyễn Văn K phải thanh toán trả cho ông Diêm Trọng Th số tiền tương ứng với khối lượng công việc chưa hoàn thiện theo biên bản đối chiếu ngày 18/6/2018 là 40.075.000đ, được trừ đi số tiền tương ứng với khối lượng công việc phát sinh ngoài hợp đồng là 7.150.000đ, anh K còn phải hoàn trả cho ông Th số tiền là 32.925.000đ.

Do anh K không thực hiện hết Hợp đồng xây dựng ngày 01/4/2017 Dương lịch nên anh K không được thanh toán số tiền còn lại của Hợp đồng là 10.900.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Hợp đồng xây dựng nhà ở ngày 01/4/2017 Dương lịch giữa ông Diêm Trọng Th (Bên A) và anh Nguyễn Văn K (Bên B) là hợp pháp. Khi ký kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung và hình thức cũng như các thỏa thuận của bên trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định của pháp luật. Theo nội dung Hợp đồng bên A (ông Th) khoán toàn bộ cho bên B (anh K) giá nhân công xây dựng là 900.000đ/m^2. Tổng giá trị Hợp đồng 388m^2 x 900.000đ/m^2 = 349.200.000đ. Thời gian thực hiên hợp đồng là 06 tháng

kể từ ngày khởi công là ngày14/3/2017 Âm lịch. Quá trình thực hiện Hợp đồng bên A cung cấp vật tư, vật liệu đầy đủ và đã ứng cho bên B tổng số tiền là 338.300.000đ (Trong đó bao gồm cả 16.800.000đ tiền bên A đã thanh toán để thuê máy súc đào móng, thuê máy bơm bê tông). Bên B đã thi công xong toàn bộ phần thô và đi vào hoàn thiện sau đó không tiếp tục thực hiện Hợp đồng, không hoàn thành khối lượng công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng xây dựng ngày 01/4/2018 Dương lịch. Xét thấy đây là Hợp đồng dịch vụ, trong đó bên B nhận khoán nhân công xây dựng nhà ở cho bên A với số tiền là 900.000đ/m^2 xây dựng, tổng giá trị Hợp đồng là 349.200.000đ, thời gian thi công là 06 tháng kể từ ngày khởi công 14/3/2017 Âm lịch. Ngoài ra trong Hợp đồng còn quy định về khối lượng công việc phát sinh ngoài Hợp đồng và các điều khoản về vi phạm Hợp đồng. Việc anh Nguyễn Văn K (Bên B) không thực hiện theo đúng những thỏa thuận về thời gian thi công trong Hợp đồng xây dựng ngày 01/4/2017 Dương lịch là vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng xây dựng đã ký kết ngày 01/4/2018 D lịch.

[2] Xét yêu cầu của ông Diêm Trọng Th đề nghị Tòa án buộc anh Nguyễn Văn K phải thanh toán trả ông số tiền là 200.000.000đ do đã vi phạm Hợp đồng xây dựng ngày 01/4/2017 Dương lịch HĐXX nhận thấy: Theo biên bản đối chiếu công việc anh K chưa hoàn thành ngày 18/6/2018 giữa ông Th và anh K thì khối lượng công việc anh K chưa hoàn thiện trị giá là 40.075.000đ, giá trị công việc phát sinh ngoài là 7.150.000đ. Tổng số tiền anh K đã ứng là 338.300.000đ (Bao gồm cả 16.800.000đ là tiền thuê máy móc mà ông Th đã trả). Xét về lỗi của các bên trong quá trình thực hiện Hợp đồng thấy cả hai bên đều có lỗi. Bên A có lỗi khi không có bản vẽ thiết kế chi tiết, không cử người giám sát việc thi công của bên B, không có nhật ký công trình. Lỗi của của bên B là thi công chậm tiến độ, có hạng mục thi công chưa đảm bảo kỹ thuật. Do cả hai bên đều có lỗi nên bên B (anh K) chỉ phải thanh toán trả cho bên A (ông Th) số tiền tương ứng với khối lượng công việc chưa hoàn thành theo biên bản đối chiếu giữa hai bên ngày 18/6/2018 là 40.075.000đ, được trừ đi khối lượng công việc phát sinh ngoài hợp đồng là 7.150.000đ. Bên B (anh K) còn phải thanh toán cho bên A (ông Th) số tiền là 32.925.000đ. Do bên B (anh K) là bên vi phạm thời gian thi công, không thực hiện hết hợp đồng xây dựng nhà ở ngày 01/4/2017 Dương lịch nên bên B (anh K) không được thanh toán số tiền còn lại của Hợp đồng là 10.900.000đ (349.200.000đ – 338.300.000đ = 10.900.000đ).

[3] Không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì xét thấy yêu cầu của nguyên đơn chỉ dựa trên văn bản thỏa thuận về việc thi công xây dựng và sửa chữa nhà ở ngày 22/10/2017 giữa ông Diêm Trọng Th (Bên A) và anh Lê Hồng Hậu (Bên B) với số tiền là 200.000.000đ. Theo nội dung văn bản thỏa thuận này nhiều hạng mục công trình không có trong Hợp xây dựng nhà ở ngày 01/4/2017 Dương lịch và đơn giá nhân công xây dựng cũng không được các bên thỏa thuận cụ thể trong nội dung văn bản thỏa thuận. Hơn nữa tại phiên Tòa

nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ minh lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng là hoàn toàn do anh K.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 147; 239; 243; 248; 260; 264; 267 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 351, 353, 360, 361, 363, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520 BLDS năm 2015.

Căn cứ vào Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

1. Buộc anh Nguyễn Văn K phải thanh toán trả cho ông Diêm Trọng Th số tiền là 32.925.000đ (Ba mươi hai triệu, chín trăm hai mươi năm nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án nếu người phải thi hành án không tự giác thi hành thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Văn K phải chịu 1.646.000đ (Một triệu, sáu trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) án phí DSST (Đã làm tròn số).

Hoàn trả ông Diêm Trọng Th 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số:AA/2017/0000583 ngày 14/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án này 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 thoả 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Chu Minh Nam

Nơi nhận:
- *Toà án tỉnh;*
- *VKS thành phố;*
- *THADS thành phố;*
- *Những người tham gia TT;*
- *Lưu HS, VP.*