TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT** TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2017/DS-ST
Ngày: 22/8/2017
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở dân dụng"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT - TỈNH LÂM ĐỒNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Duy Hoài** - Thẩm phán.

- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Tiến Hường;**

2. Ông **Păng Ting Nôck.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Thanh Tài** – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Chu Thị Dịu** – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 166/2016/TLST-DS ngày 26/10/2016 (thụ lý bổ sung ngày 11/7/2017) về "Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở dân dụng"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2017/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thùy L**, sinh năm 1978;

Địa chỉ: đường P, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: **Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C;**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Minh H**– Giám đốc;
Địa chỉ: đường X, Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn:

Tháng 7/2016 bà Nguyễn Thị Thùy L và Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C có ký hợp đồng xây dựng nhà ở số 16/HĐTC/2016 thi công công

trình nhà ở tại 27C/10 đường T, Phường E, thành phố Đ với nội dung Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C thực hiện công việc xây nhà thô và nhân công hoàn thiện công trình tại địa chỉ 27C/10 đường T, Phường E, thành phố Đ, với quy mô: 1 trệt, thi công đúng bản vẽ và giấy phép xây dựng được phê duyệt. Thời gian thực hiện là 02 tháng kể từ ngày 10/7/2016 đến ngày 10/9/2016. Bà L đã ứng trước cho công ty số tiền 132.000.000đ (một trăm ba mươi hai triệu đồng). Tuy nhiên khi thực hiện thi công công trình nêu trên thì Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C đã thực hiện không đúng tiến độ theo như hợp đồng. Ngoài ra Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C đã không xây dựng đúng chủng loại gạch theo như thỏa thuận. Bà L đã nhiều lần gặp Công ty để nhắc nhở, tuy nhiên Công ty vẫn không có phương án giải quyết. Ngoài ra theo như hợp đồng đã ký kết thì mỗi giai đoạn thi công đều phải có biên bản nghiệm thu tuy nhiên ra Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C cũng không thực hiện nên đã xảy ra sai sót. Vì vậy bà L yêu cầu hủy và thanh lý hợp đồng hợp đồng xây dựng nhà ở số 16/HĐTC/2016 thi công công trình nhà ở tại 27C/10 đường T, Phường E, thành phố Đ.

Về số tiền quyết toán: Bà L đồng ý thanh toán cho ông H chi phí xây dựng trước thuế là 124.385.574đ + 3.577.680đ (2 biên lai thuế ông H nộp cho Tòa án) + 57.600.000đ (chi phí cọc nhồi) = 185.563.254đ.

Bà L đã ứng cho Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C số tiền 132.000.000đ.

Ngoài ra bà L yêu cầu Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C chịu 24.600.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì vậy sau khi trừ đi các khoản, bà L đồng ý thanh toán lại cho Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C số tiền là 28.963.254đ.

Theo bản tự khai cũng như lời trình bày tại phiên tòa của bị đơn:

Tháng 7/2016 bà Nguyễn Thị Thùy L và Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C có ký hợp đồng xây dựng nhà ở số 16/HĐTC/2016, thi công công trình nhà ở tại: 27C/10 đường T, Phường E, thành phố Đ. Theo đó Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C thực hiện công việc xây nhà thô và nhân công hoàn thiện công trình tại địa chỉ 27C/10 Thi Sách, Phường 6, thành phố Đà Lạt, với quy mô: 1 trệt, thi công đúng bản vẽ và giấy phép xây dựng được phê duyệt. Gạch để xây dựng thỏa thuận là gạch Tuynen (thương hiệu gạch Thắng Đạt, Lan Anh, Hiệp Thành) có giá là 1.550đ/viên. Tuy nhiên do thời điểm thi công là mùa xây dựng nên gạch Tuynen khan hiếm nên Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C đã thay thế bằng gạch Mỹ Lệ có giá 1.750đ/viên. Khi thi

công công trình luôn có người nhà của bà L giám sát. Công trình nhà của bà L là nhà cấp 4 nên mọi việc chỉ thỏa thuận bằng miệng. Khi thi công xong 95% phần gạch xây dựng thì bà L yêu cầu tạm dừng thi công. Nay bà L yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng thì ông H cũng đồng ý, tuy nhiên ông H có yêu cầu phản tố, do trước đây bà L đã ứng trước cho Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C số tiền 132.000.000đ. Sau khi có kết quả kiểm định khối lượng đã thi công công trình tại đường T, Phường E, thành phố Đ, ngày 31/5/2017 của Trung tâm kiểm định và tư vấn xây dựng – Sở xây dựng tỉnh Lâm Đồng là 136.824.317đ + số tiền cọc nhồi là 57.600.000đ. Vì vậy ông H yêu cầu bà L thanh toán lại số tiền 72.424.000đ.

Ngoài ra ông H đề nghị xử lý chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định pháp luật.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu thanh toán tiền thuế theo 02 biên lai thuế là 3.577.680đ ; các đương sự đều thống nhất chấm dứt hợp đồng thi công xây dựng nhà ở nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật; về nội dung giải quyết vụ án căn cứ Điều 262 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử, xử: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về chấm dứt hợp đồng xây dựng nhà ở dân dụng; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L phải thanh toán cho bị đơn số tiền 53.563.254đ; buộc các đương mỗi bên phải chịu ½ số tiền chi phí thẩm định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân nhân thành phố Đà Lạt; Hội đồng xét xử nhận định:

Giữa bà Nguyễn Thị Thùy L và Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C, do ông Trần Minh H– Giám đốc, có ký với nhau hợp đồng xây dựng nhà ở dân dụng nhưng do các bên không thống nhất được khối lượng thi công nên các bên phát sinh tranh chấp; do đó xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp

đồng xây dựng nhà ở dân dụng"; theo quy định tại khoản 3, điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt có thẩm quyền giải quyết tranh chấp nói trên.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Các đương sự đều thừa nhận có ký hợp đồng xây dựng nhà ở số 16/HĐTC/2016, thi công công trình nhà ở tại: 27C/10 đường T, Phường E, thành phố Đ; quá trình thi công do không thống nhất chủng loại vật liệu xây dựng nên đã ngừng thi công. Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng xây dựng nói trên và bị đơn cũng thông nhất yêu cầu nêu trên nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn thấy rằng:

Sau khi ký kết hợp đồng và quá trình thi công, nguyên đơn đã ứng trước cho bị đơn số tiền 132.000.000đ. Ngày 31/5/2017 Trung tâm kiểm định và tư vấn xây dựng – Sở xây dựng tỉnh Lâm Đồng cung cấp kết quả kiểm định khối lượng đã thi công công trình của nguyên đơn tại đường T, Phường E, thành phố Đ với giá trị là 136.824.317đ; các đương sự còn thống nhất số tiền cọc nhồi mà nguyên đơn chưa thanh toán cho bị đơn là 57.600.000đ.

Tuy nhiên qua xem xét kết quả kiểm định khối lượng đã thi công công trình của nguyên đơn tại đường T, Phường E, thành phố Đ của Trung tâm kiểm định và tư vấn xây dựng – Sở xây dựng tỉnh Lâm Đồng, thì thấy rằng số tiền thuế giá trị gia tăng đã tính là 12.438.574đ, trong khi đó bị đơn chỉ xuất trình 02 biên lai thuế với số tiền thuế là 3.577.680đ; vì vậy, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận số tiền thuế thực tế mà bị đơn đã cung cấp hóa đơn, như vậy tổng giá trị công trình mà bị đơn đã thi công là 127.963.106đ cộng với tiền cọc nhồi là 57.600.000đ trừ số tiền bị đơn đã ứng trước là 132.000.000đ; buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền 53.563.000đ (làm tròn số) là phù hợp.

Về chi phí kiểm định: Do các đương sự không thống nhất về khối lượng đã thi công, nên đã hợp đồng với Trung tâm kiểm định và tư vấn xây dựng – Sở xây dựng tỉnh Lâm Đồng để xác định giá trị khối lượng thi công, với chi phí kiểm định là 24.600.000đ; Hội đồng xét xử buộc mỗi bên phải chịu 1/2 số tiền chi phí nói trên. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí kiểm định là 24.600.000đ, nên cần buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 12.300.000đ.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147, 157, 161 và 246 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 388, 424 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

- Căn cứ pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1/ Công nhận sự thỏa thuận về chấm dứt hợp đồng xây dựng nhà ở số 16/HĐTC/2016 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L với bị đơn là Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc bà Nguyễn Thị Thùy L phải thanh toán cho Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C số tiền 53.563.000đ (năm mươi ba triệu năm trăm sáu mươi ba ngàn đồng).

Buộc Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thùy L số tiền 12.300.000đ (mười hai triệu ba trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 357 bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Thùy L phải chịu 2.678.000đ (hai triệu sáu trăm bảy mươi tám ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 200.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0002576 ngày 26/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt; bà L còn phải nộp 2.478.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C phải chịu 815.000đ (tám trăm mười lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 1.796.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp; hoàn trả cho Công ty TNHH Thiết kế Thi công Xây dựng C 981.000đ tiền tạm ứng án phí còn thừa, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0001513 ngày 11/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử 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 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 tọa phiên tòa

Nguyễn Duy Hoài

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Tp Đà Lạt;
- Chi cục THADS Tp Đà Lạt;
- Các đương sự;
- Bộ phận Dân sự;
- Lưu HS, AV.