

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 131/2018/PT-DS
Ngày: 17-7-2018
V/v *Tranh chấp hợp đồng
xây dựng*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Vân.

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Đồng;

Bà Phạm Thị Thanh Giang.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Song Tố Như, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 160/2017/TLPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng xây dựng*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2017/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1970; Địa chỉ cư trú: Tổ 13, ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vương Sơn H thuộc Văn phòng Luật sư S – Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C; địa chỉ trụ sở cũ: 54 đường số 10, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ trụ sở mới: CI/15, đường P, ấp X, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ chi nhánh: 19A đường V, khu phố Y, Phường Y, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C: Bà Nguyễn Huỳnh Vân V – Chức vụ: Giám đốc đại diện theo pháp luật; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Vy: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố 4, Phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (*theo Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 10 năm 2017*); (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn M (tự V), sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 13, ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị D – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12-10-2015 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị D trình bày:

Ngày 24-02-2014, bà ký “Hợp đồng giao nhận thi công trọn gói” số HĐTCA-TT1/14-078/CV với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C (Sau đây gọi tắt là Công ty C) để xây dựng căn nhà tại xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Theo hợp đồng trên, giá trị thi công là 2.400.000.000 đồng. Thời gian thi công từ ngày 20-3-2014 đến ngày 20-8-2014. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do thường xuyên đi làm xa nên bà giao hẳn căn nhà cho Công ty C xây dựng. Tuy nhiên Công ty C đã thi công không đúng theo hợp đồng, cụ thể: toàn bộ vật tư như gạch men, đá hoa cương, bột trét, sơn nước, các thiết bị vệ sinh đều kém chất lượng, phân vách tường bị nứt nghiêm trọng.

Bên cạnh đó, đối với phần nền đá hoa cương không đảm bảo chất lượng, Công ty C yêu cầu bà tự mua rồi công ty sẽ thi công nên bà đã chi số tiền ngoài hợp đồng là 145.868.000 đồng để mua đá hoa cương.

Sau khi ký hợp đồng, bà D còn đặt mua 01 cửa hàng rào bằng hợp kim nhôm và phải tạm ứng thêm 600.000.000 đồng cho Công ty C trong khi giá trị công chỉ có 245.000.000 đồng. Hiện Công ty chưa trả lại tiền thừa 355.000.000 đồng cho bà D. Đồng thời, Công ty C tự ý làm hàng rào, sân vườn không có bản vẽ thiết kế và cũng không thông qua ý kiến của bà D, ông M. Hiện nay hàng rào bị nứt, kém chất lượng.

Ngoài ra, Công ty hiện còn nợ số tiền điện, nước cho công trình là 15.000.000 đồng.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu:

- Công ty C sửa chữa toàn bộ chất lượng công trình như hợp đồng đã ký. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà không yêu cầu Công ty C sửa chữa toàn bộ chất lượng công trình mà yêu cầu Công ty C thanh toán chi phí sửa chữa nhà ở và sửa chữa hàng rào;

- Công ty C trả lại tiền điện, nước công trình là 15.000.000 đồng;

- Công ty C phải giao toàn bộ giấy tờ hoàn công, bản thiết kế điện và nước;
- Công ty C hoàn trả số tiền tạm ứng thừa là 355.000.000 đồng và tiền thay gạch và đá hoa cương là 145.686.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty C, bà D có ý kiến như sau:

Do hợp đồng thi công trọn gói và khi lựa chọn thiết bị, vật tư thì công ty C không báo giá chênh lệch nên bà không đồng ý thanh toán các khoản chênh lệch theo yêu cầu của Công ty C. Bà D, ông M chỉ đồng ý thanh toán: Tiền chênh lệch theo Chứng thư thẩm định về việc đổi 04 bộ cửa đi phòng ngủ từ gỗ căm xe thành gỗ bên là 36.799.000 đồng và tiền chênh lệch theo Chứng thư thẩm định về việc đổi 01 bộ cửa chính, 02 bộ cửa phụ, 03 bộ cửa nhà vệ sinh từ gỗ căm xe thành gỗ bên là 161.651.000 đồng; tổng cộng 198.450.000 đồng.

Đối với hạng mục tường rào và sân vườn khi thi công Công ty C không thông báo cho bà biết và việc thi công không đạt chất lượng nên bà D không đồng ý trả tiền.

Trong Bản tự khai ngày 11-11-2015, đơn phản tố ngày 11-11-2015, tại quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty C và người đại diện theo ủy quyền – anh Phùng Tấn T, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của bà D về việc ngày ký kết hợp đồng, thời gian thi công và giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, số tiền 2.400.000.000 đồng là giá trị dự toán. Khi ký hợp đồng chưa có bản vẽ, chưa có phương án trọn gói chi tiết. Sau khi hợp đồng ký kết thì Công ty C đã lập bản vẽ thiết kế và phương án trọn gói hoàn chỉnh cho bà D với tổng chi phí đầu tư là 2.445.000.000 đồng bao gồm 3 hạng mục chính là phần thô, phần hoàn thiện và phần thiết bị (Đính kèm Phương án 1 – tiêu chuẩn trọn gói nhà bà D, ông V). Bảng phương án này lập thành 02 bản được 02 bên ký kết để kiểm tra.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Khi thi công từng hạng mục công trình, hai bên có ký các biên bản nghiệm thu đầy đủ. Tuy nhiên quá trình thi công bà D đã thay đổi một số nội dung trong phần hoàn thiện của Phương án 1 làm tăng chi phí xây dựng lên 505.750.000 đồng gồm:

- + Đổi 04 bộ cửa đi phòng ngủ: Từ gỗ căm xe thành gỗ bên.
- + Đổi 01 bộ cửa chính, 02 bộ cửa phụ, 03 bộ cửa nhà vệ sinh: Từ gỗ căm xe thành gỗ bên.
- + Đổi đá tự nhiên ốp mặt tiền và chân cột thành đá hoa cương:
- + Đổi toàn bộ đá tự nhiên ốp mặt tiền hông trái, phải và sau nhà thành gạch ốp 600x600 (67m² vàng và 73m² trắng).
- + Đổi phần sơn nước thành gạch ốp dưới mái (82m²) từ đơn giá vật tư sơn và công sơn thành đơn giá vật tư gạch và công ốp.

+ Đổi phần sơn nước thành gạch trắng 600x600 ốp ($17m^2$) từ đơn giá vật tư sơn và công sơn thành đơn giá vật tư gạch và công ốp.

+ Đổi phần tường từ nền lên 1,8m, từ sơn nước thành ốp gạch ($60m^2$) (vị trí nhà xe, hành lang, buồng ngủ, khu bếp ăn, sàn nước).

+ Gạch lát nền 800x800 ($71,8m^2$).

+ Trần kiếng.

+ Thay đổi các thiết bị vệ sinh phát sinh chênh lệch thiết bị vệ sinh; thiết bị điện, ổ khóa, đèn trong, giấy dán tường $200m^2$ (đổi từ sơn nước đủ thành sơn đến phần kiểm và dán giấy).

+ Gạch lát nền phòng khách $40m^2$ gạch ốp 800x800 thay đổi từ đơn giá gạch 220.000 đồng/ m^2 thành đơn giá gạch 800x800: 400.000 đồng/ m^2 .

+ Đổi cửa đi chính từ cửa sắt xe thành cửa nhựa lõi thép do bà D đặt mua nhưng sau đó đổi thành gỗ bên nên bộ cửa nhựa lõi thép Công ty C tháo ra và hiện nằm tại kho Công ty.

+ Gạch thảm phòng khách.

+ Bồn tắm kính không lắp đặt so với bản vẽ nên trừ lại.

Việc thay đổi chi tiết được hai bên đồng thuận. Công ty đã thực hiện thi công theo yêu cầu và đã bàn giao công trình cho bà D (Đính kèm biên bản nghiệm thu ngày 08-4-2014; ngày 01-10-2014; ngày 08-12-2014 và biên bản bàn giao chìa khóa ngày 27-12-2014).

Ngoài ra, bà D còn yêu cầu Công ty thực hiện thêm một số hạng mục ngoài phương án nêu trên gồm:

- Xây dựng và hoàn thiện sân vườn trị giá: 257.000.000 đồng;

- Xây dựng và hoàn thiện tường rào, trụ rào, cổng rào bao quanh khuôn viên đất giá trị 760.000.000 đồng.

- Xây dựng nhà vệ sinh sau và bồn nước trị giá: 59.000.000 đồng;

- Hợp đồng cung cấp công hợp kim nhôm trị giá: 245.000.000 đồng.

Tổng giá trị các hạng mục thay đổi và phát sinh thêm là 1.321.000.000 đồng. Những hạng mục này đã được Công ty C hoàn thành và bàn giao cho bà D theo biên bản nghiệm thu ngày 31-12-2014; ngày 12-01-2015; ngày 13-01-2015.

Tổng chi phí thực tế công trình là 4.271.000.000 đồng. Bà D đã thanh toán cho Công ty số tiền 3.000.000.000 đồng. Như vậy bà D còn nợ lại Công ty số tiền 1.271.000.000 đồng.

Nay ra Tòa, đối với yêu cầu của bà D, Công ty C có ý kiến như sau:

- Công ty C đồng ý sửa chữa toàn bộ chất lượng công trình như hợp đồng đã ký. Tuy nhiên, bà D không yêu cầu Công ty C sửa chữa nên Công ty C đồng ý thanh toán chi phí sửa chữa nhà ở và sửa chữa hàng rào như Chứng thư giám định số 0750416/CT-TV ngày 15/7/2016 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng.

- Công ty C đồng ý trả lại tiền điện, nước công trình là 15.000.000 đồng; còn giấy tờ hoàn công, bản thiết kế điện và nước thì khi bên bà D thanh lý xong hợp đồng Công ty C sẽ bàn giao. Công ty C cam kết thực hiện nghĩa vụ bảo hành như trong hợp đồng.

- Công ty C không đồng ý hoàn trả số tiền tạm ứng thừa là 355.000.000 đồng và tiền thay gạch và đá hoa cương là 145.686.000 đồng.

Công ty C yêu cầu phản tố buộc bà D, ông M thanh toán số tiền 1.256.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty C chỉ yêu cầu chị D, anh M thanh toán số tiền 1.106.856.000 đồng.

Trong Bản tự khai ngày 07-12-2015, tại quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn M trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị D.

Tại Bản án sơ thẩm dân sự số:86/2017/DSST ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Áp dụng Điều 385 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1, 3 Điều 138, Điều 139, 140, 141, 143, 144 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; điểm h khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22-4-2015 Quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng; khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; Các Điều 161, 162, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C về tranh chấp Hợp đồng xây dựng.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C có trách nhiệm trả cho bà D số tiền điện, nước 15.000.000 đồng và tiền chi phí sửa chữa nhà ở, sửa chữa hàng rào 79.234.000 đồng; tổng cộng là 94.234.000 (Chín mươi bốn triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn) đồng.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C có trách nhiệm bàn giao hồ sơ thiết kế điện, nước, sổ bảo hành cho bà D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C.

Buộc bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C số tiền là 1.028.239.000 (Một tỷ không trăm hai mươi tám triệu hai trăm ba mươi chín ngàn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn M phải chịu chi phí giám định, thẩm định giá là 31.500.000 đồng. Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C phải chịu chi phí giám định, thẩm định giá là 58.500.000 đồng.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C có trách nhiệm hoàn trả cho bà D, ông M số tiền tạm ứng chi phí giám định, thẩm định giá mà bà D, ông M đã nộp là 31.500.000 đồng.

4. Về án phí sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị D và ông Nguyễn Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.847.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà D đã nộp 10.314.000 đồng theo Biên lai số 0002116 ngày 15/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Bà D, ông M còn phải nộp 32.533.000 đồng.

+ Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.079.600 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C đã nộp 24.840.000 đồng theo Biên lai số 0002296 ngày 27/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C được hoàn trả lại 13.760.400 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 23 tháng 8 năm 2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm về phần án phí và căn cứ pháp luật giải quyết vụ án.

Ngày 04 và ngày 22 tháng 8 năm 2017, bà D kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu thẩm định lại chất lượng công trình xây dựng, chấp nhận yêu cầu của bà buộc Công ty C thanh toán số tiền 145.686.000 đồng mà bà đã ứng ra mua gạch lót nền nhà chính, buộc Công ty C bồi thường thiệt hại giá trị nhà không đạt chất lượng theo tỷ lệ % thiệt hại của căn nhà, buộc Công ty C trả lại số tiền 355.000.000 đồng mà bà đã tạm ứng cho Công ty C, đồng thời, bà D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không buộc bà thanh toán tiền xây dựng tường rào, sân vườn, tiền chênh lệch thay đổi các hạng mục, chi phí giám định công trình và buộc Công ty C phá bỏ hàng rào mà Công ty đã tự ý xây dựng.

Tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên Quyết định kháng nghị. Bà D và Công ty C thỏa thuận được như sau:

Công ty C đồng ý thanh toán chi phí sửa chữa hạng mục Nhà biệt thự cho bà D theo Bảng tổng hợp dự toán chi phí xây dựng của Trung tâm Kỹ thuật tiêu chuẩn đo lường chất lượng 3 (sau đây gọi tắt là QUATEST 3) số tiền 256.532.000 đồng, chi phí điện nước công trình số tiền 15.000.000 đồng, tiền thay gạch, đá hoa cương bà D mua ngoài hợp đồng 80.000.000 đồng và chi phí giám định, thẩm định 220.000.000 đồng mà bà D đã tạm ứng trước.

Bà D đồng ý thanh toán giá trị hạng mục Hàng rào theo Chứng thư thẩm định giá số 3083/12/CER.VVALUES của Công ty TNHH Thẩm định giá Chuẩn Việt số tiền làm tròn 299.575.000 đồng, tiền chênh lệch đổi cửa 100.000.000 đồng, tiền trần kiếng 3.000.000 đồng, gạch thảm phòng khách 7.680.000 đồng, giá trị sân vườn 257.000.000 đồng và giá trị cổng rào bằng hợp kim nhôm trị giá 245.000.000 đồng.

Các bên thống nhất chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cấp phúc thẩm; các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của họ là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; chấp nhận kháng cáo của Bà D; sửa bản án sơ thẩm về phần án phí và căn cứ theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa về kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, các tình tiết của vụ án và việc giải quyết xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại đơn kháng cáo đề ngày 04-8-2017, nguyên đơn yêu cầu giám định lại đối với kết quả thẩm định tại Chứng thư thẩm định chất lượng của Công ty Thịnh Vượng. Xét thấy Chứng thư giám định chất lượng công trình của Công ty cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng đã hết hiệu lực tại thời điểm xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do đó, có căn cứ trung cầu giám định lại đối với công trình xây dựng là nhà và tường rào do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển C đã xây dựng cho bà Trần Thị D.

[2] Xét đề nghị kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ngày 24/02/2014, bà Trần Thị D và Công ty C ký “Hợp đồng giao nhận thi công trọn gói” công trình nhà ở tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh; tuy nhiên, do một số hạng mục thi công kém chất lượng nên hai bên phát sinh tranh chấp. Ngày 12/10/2015, bà D khởi kiện vụ án dân sự và được Tòa án nhân

dân thành phố T thụ lý số 41/2015/TLST-DS ngày 15/10/2015. Như vậy, giao dịch dân sự giữa bà D và Công ty C đã được thực hiện xong trước ngày 01/01/2017. Do đó, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, phải áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết.

Đồng thời, theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, vụ việc đã được Tòa án thụ lý giải quyết trước ngày 01/01/2017 nhưng sau ngày 01/01/2017 mới giải quyết thì các quyết định về án phí, lệ phí được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Do đó có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh về áp dụng pháp luật.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị D: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D, ông M và Công ty C đã tự nguyện thỏa thuận được các nội dung theo yêu cầu của Bà D và yêu cầu phản tố của Công Ty C nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của hai bên đương sự các khoản như sau:

Hai bên thống nhất giá trị Hợp đồng trọn gói xây nhà của Bà D là 2.400.000.000 đồng;

Công ty C tự nguyện thanh toán chi phí gia cố, sửa chữa cho hạng mục Nhà biệt thự của Bà D là 256.532.000 đồng theo Báo cáo số 355/N6-17/ĐG đề xuất phương án gia cố, sửa chữa công trình của QUATEST 3; số tiền 80.000.000 đồng bù chênh lệch thay gạch, đá hoa cương mà bà D đã chi ngoài hợp đồng; số tiền 15.000.000 đồng chi phí điện, nước công trình.

Tổng cộng Công ty C phải thanh toán cho bà D, ông M số tiền 351.532.000 đồng (256.532.000 + 15.000.000 + 80.000.000);

Bà D, ông M tự nguyện thanh toán cho Công ty C giá trị hàng rào theo Chứng thư thẩm định giá số 3083/12/CER.VVALUES của Công ty TNHH Thẩm định giá Chuẩn Việt là 299.574.455 đồng (làm tròn 299.575.000 đồng); 100.000.000 đồng tiền chênh lệch về việc đổi cửa phòng từ gỗ căm xe thành gỗ bên; tiền trần kiếng 3.000.000 đồng, gạch thảm phòng khách 7.680.000 đồng; giá trị sân vườn 257.000.000 đồng và giá trị cổng rào 245.000.000 đồng; Tổng cộng bà D, ông M phải thanh toán cho Công ty C số tiền 912.255.000 đồng (299.575.000 + 100.000.000 + 3.000.000 + 7.680.000 + 257.000.000 + 245.000.000đ).

Bà D, ông M đã tạm ứng cho Công ty C số tiền 3.000.000.000 đồng. Bà D, ông M phải thanh toán cho Công ty C số tiền theo Hợp đồng là 2.400.000.000 đồng; còn thừa lại 600.000.000 đồng được khấu trừ vào khoản tiền bà D, ông M phải thanh toán thêm cho Công Ty C. Tổng cộng, bà D, ông M phải thanh toán cho Công ty C số tiền 312.255.000 đồng (912.255.000- 600.000.000).

Từ những thỏa thuận nêu trên bù trừ nghĩa vụ của 02 bên; Công ty C còn phải thanh toán cho bà D, ông M số tiền 39.277.000 đồng (351.532.000 - 312.255.000).

Tuy nhiên, tại phiên tòa bà D, ông M không yêu cầu Công ty C phải thanh toán cho ông bà số tiền 39.277.000 đồng nên ghi nhận.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển C có trách nhiệm bàn giao hồ sơ thiết kế điện, nước, sổ bảo hành cho bà D, ông M.

[4] Về chi phí giám định công trình, tại phiên tòa phúc thẩm Công ty C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí giám định công trình trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, phúc thẩm số tiền 247.960.000 đồng. Công ty đã tạm ứng 27.000.000 đồng. Bà D đã tạm ứng số tiền 220.960.000 đồng. Ghi nhận Bà D yêu cầu Công ty C thanh toán lại cho bà số tiền 220.000.000 đồng.

[5] Do các bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm;

Về án phí dân sự sơ thẩm, đối chiếu với yêu cầu khởi kiện của Bà D đối với Công ty C thì yêu cầu của bà D được chấp nhận toàn bộ nhưng phải thanh toán cho Công ty C 312.255.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên nghĩa vụ phải thanh toán số tiền 15.613.000 đồng ($312.255.000 \times 5\%$).

Công ty C có nghĩa vụ thanh toán cho bà D số tiền 351.532.000 đồng. Do đó, Công ty C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thanh toán là 17.577.000 đồng ($351.532.000 \times 5\%$).

Về án phí dân sự phúc thẩm, bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 388 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1, 3 Điều 138, Điều 139, 140, 141, 143, 144 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; điểm h khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22-4-2015 Quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng; khoản 4, 5 Điều 27, Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án số 10/2009/UBTVQH12; Điều 161, 162, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; Chấp nhận kháng cáo của Bà Trần Thị D;

2. Sửa Bản án sơ thẩm số 86/2017/DS-ST ngày 18 tháng 7 tháng 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3. Công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị D và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển C như sau:

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển C thanh toán cho bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn M số tiền 351.532.000 (ba trăm năm mươi một triệu năm trăm ba mươi hai nghìn) đồng;

Bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn M thanh toán cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển C số tiền 312.255.000 (ba trăm mười hai triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn) đồng;

Bù trừ nghĩa vụ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển C thanh toán cho bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn M số tiền 39.277.000 (ba mươi chín triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn) đồng. Ghi nhận bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn M không yêu cầu Công Ty C thanh toán;

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển C tự nguyện bàn giao hồ sơ thiết kế điện, nước, sổ bảo hành cho bà Trần Thị D.

4. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển C tự nguyện thanh toán chi phí giám định, thẩm định giá cho bà Trần Thị D số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.613.000 đồng (mười lăm triệu sáu trăm mười ba nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà D đã nộp 10.314.000 (mười triệu ba trăm mười bốn nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0002116 ngày 15/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Bà D còn phải nộp 5.299.000 (năm triệu hai trăm chín mươi chín nghìn) đồng.

+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.577.000 (mười bảy triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển C đã nộp 24.840.000 (hai mươi bốn triệu tám trăm bốn mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0002296 ngày 27/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Hoàn trả lại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển C số 7.263.000 (bảy triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004443 ngày 04/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà D đã nộp xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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, người phải thi hành án 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố T;
- VKSND thành phố T;
- CCTHADS thành phố T ;
- Các đương sự;
- PKTNV TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Tuyết Vân