

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN

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

Bản án số : 127/2024/DS-ST
Ngày : 30-8-2024.
V/v “Tranh chấp hợp đồng xây
dựng nhà ở”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Văn Long.

Ông Huỳnh Thuận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy Duy- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý 29/2023/TLST-DS, ngày 17 tháng 01 năm 2023; về việc “Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 139/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Ông Võ Hoàng M.

2/ Bà Nguyễn Thị A.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện ủy quyền của ông M, bà A:

1/ Ông Trần Văn T. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2/ Bà Võ Yên N. Địa chỉ: Đường H, phường 5, Thành phố A, tỉnh Long

An.

(theo hợp đồng ủy quyền ngày 11/7/2024).

- Bị đơn: Công ty CP đầu tư xây dựng địa ốc K (Công ty).

Địa chỉ: Khu phố A, phường H, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn A1, chức vụ giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07-11-2022 của ông Võ Hoàng M, bà Nguyễn Thị A và quá trình giải quyết vụ án ông Trần Văn T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào tháng 6 năm 2021 ông Võ Hoàng M và bà

Nguyễn Thị A, có ký hợp đồng xây dựng nhà ở trọn gói với Công ty CP đầu tư xây dựng địa ốc K (công ty). Theo thỏa thuận của hợp đồng xây dựng Công ty xây dựng lập dự toán, thiết kế...(trừ hạn mục ép cọc của chủ đầu tư) cho căn nhà của ông M, bà A, tổng cộng trị giá toàn bộ căn nhà 4.604.765.600 đồng, hình thức thanh toán theo từng đợt qua chuyển khoản vào tài khoản của ông Nguyễn Văn A1 giám đốc công ty. Qua quá trình xây dựng thì phát sinh thêm chi phí nên hai bên thống nhất ký mới hợp đồng (sửa đổi) thì trị giá hợp đồng xây dựng nhà ở tăng lên là 6.079.575.600 đồng, ông M và bà A đã thanh toán trước cho công ty là 4.907.520.220 đồng.

Trong quá trình xây dựng Công ty đã nhiều lần vi phạm thỏa thuận của hợp đồng xây dựng nhà ở (chậm trễ thi công, dừng thi công...). Sau đó ông M, bà A đã thuê nhà thầu khác để xây dựng tiếp tục công trình nhà ở trên đã hoàn thiện. Sau đó hai bên thống nhất thuê bên thứ ba là Công ty TNHH XD TM A kiểm tra và có báo cáo kết quả khối lượng công trình xây dựng ngày 31/12/2021 là 2.400.000.000 đồng nên Công ty còn nợ lại ông M, bà A là 4.907.520.220 đồng- 2.400.000.000 đồng = 2.507.500.000 đồng.

Nay ông M, bà A yêu cầu Công ty trả lại cụ thể như sau:

- Số tiền tạm ứng đã dư là 2.507.500.000 đồng.
- Tiền phạt của hợp đồng xây dựng nhà ở là 6.079.575.600 đồng x 10% = 607.957.000 đồng.

Tổng cộng là 3.115.457.000 đồng, yêu cầu trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty CP đầu tư xây dựng địa ốc K (Công ty). Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn A1- chức vụ giám đốc là bị đơn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Người tiến hành tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi giải quyết vụ án dân sự Thẩm phán tuân thủ các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Những người tham gia phiên tòa: Các đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ông Võ Hoàng M, bà Nguyễn Thị A tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở với Công ty. Năm 2021 vợ chồng ông M, bà A có ký hợp đồng xây dựng nhà ở với Công ty. Trong quá trình xây dựng Công ty đã nhiều lần vi phạm thời hạn hợp đồng xây dựng nhà ở, vợ chồng ông M, bà A thuê Công ty khác xây dựng căn nhà, giữa bà A, ông M với Công ty thống nhất thuê bên thứ ba là Công ty TNHH XD TM A kiểm tra và có báo cáo kết quả khối lượng công trình xây dựng ngày 31/12/2021 với số tiền Công ty còn nợ lại tiền tạm ứng dư 2.507.500.000 đồng và tiền phạt của hợp đồng xây dựng nhà ở là 607.957.000 đồng. Do công ty có lỗi trong việc xây dựng nhà ở cho ông M, bà A kéo dài thời gian xây dựng theo hợp đồng. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà A.

Tại phiên toà các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, cũng như không yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng khác và không có yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ của vụ án và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền: Ông Võ Hoàng M, bà Nguyễn Thị A khởi kiện Công ty CP đầu tư xây dựng địa ốc K (Công ty) về việc “tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở” được quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Ông T, bà N có đơn xin xét xử vắng mặt, Công ty vắng mặt không có lý do, Tòa án căn cứ vào các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của ông M, bà A đối với Công ty về việc “Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở”. Ông M, bà A yêu cầu Công ty phải trả lại cho ông M, bà A tiền vốn tạm ứng 2.507.500.000 đồng số tiền tạm ứng dư còn lại và tiền phạt của hợp đồng là 607.957.000 đồng, tổng cộng là 3.115.457.000 đồng, Tòa án tiến hành hòa giải nhưng Công ty không có mặt (vắng mặt không có lý do).

Qua lời trình bày của các bên đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy, năm 2021 giữa các bên thiết lập hợp đồng xây dựng nhà ở. Trong quá trình xây nhà ở Công ty đã nhiều lần vi phạm thời hạn hợp đồng xây dựng nhà ở, vợ chồng ông M, bà A thuê Công ty khác xây dựng căn nhà, giữa hai bên thống nhất chọn bên thứ ba là Công ty TNHH XD TM A kiểm tra và có báo tài chính và các bên xác định số tiền tạm ứng dư còn lại là 2.507.500.000 đồng và theo thỏa thuận hợp đồng xây dựng nhà ở bên vi phạm hợp đồng xây dựng phải chịu tiền phạt của hợp đồng là 10% trên tổng số tiền đã ký kết với số tiền là 607.957.000 đồng.

Theo hợp đồng xây dựng nhà ở tại Điều 2: “...Thời hạn và tiến độ thực hiện hợp đồng, Bên B đảm bảo hoàn thành công trình: Thời gian 180 ngày và tại Điều 5 “...5.2 Giá trị hợp đồng là 6.079.575.600 đồng...”...Nếu bên B đơn phương hủy hợp đồng, Bên B sẽ bị phạt 10% tổng giá trị hợp đồng và hoàn trả lại cho bên A toàn bộ số tiền mà bên A tạm ứng, thanh toán cho bên B (đã khấu trừ công việc hoàn thành trước đó). Ngày 30/11/2021 Công ty thông báo phá sản, ngày 02/12/2021 Công ty thông báo tạm ngừng phá sản...(BL 162-163).

Tại Điều 146 Luật xây dựng năm 2020 quy định: Thưởng phạt hợp đồng xây dựng

“...3. Bên nhận thầu phải bồi thường thiệt hại cho bên giao thầu trong các trường hợp sau: a) Chất lượng công việc không đảm bảo với thỏa thuận trong hợp đồng hoặc kéo dài thời hạn hoàn thành do lỗi của bên nhận thầu gây

ra...”. Như vậy, sự thỏa thuận của các bên đã phù hợp với khoản 2 Điều 418, 428 Bộ luật dân sự năm 2015 và các điều 141, 146 Luật xây dựng năm 2020.

Vì vậy, xét về yếu tố lỗi, trong thời gian thực hiện hợp đồng xây dựng nhà ở cho ông M, bà A, Công ty đã nhiều lần vi phạm thời gian xây dựng căn nhà của ông M, bà A đã phạm vào Điều 2 của hợp đồng xây dựng nhà ở thì lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty, theo quy định các điều 418, 428 Bộ luật dân sự năm 2015 và các điều 141, 146 Luật xây dựng năm 2020. Do đó, chấp nhận yêu cầu “*Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở*” của ông M, bà A đối với Công ty về số tiền tạm ứng dư còn lại và tiền phạt của hợp đồng.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành về toàn bộ nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà A là phù hợp.

[4]. Về án phí:

- Ông M, bà A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.
- Công ty phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 418, 428 Bộ luật dân sự năm 2015 và các điều 141, 145, 146 Luật xây dựng năm 2020.

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở” của ông Võ Hoàng M, bà Nguyễn Thị A đối với Công ty CP đầu tư xây dựng địa ốc K (Công ty).

Buộc Công ty có trách nhiệm hoàn trả cho ông Võ Hoàng M, bà Nguyễn Thị A 2.507.500.000 đồng số tiền tạm ứng dư còn lại và tiền phạt của hợp đồng xây dựng nhà ở là 607.957.000 đồng, tổng cộng là 3.115.457.000 đồng (ba tỷ một trăm mười lăm triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

2. Về án phí:

- Ông M, bà A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông M, bà A 47.000.000 đồng (bốn mươi bảy triệu đồng) số tiền tạm ứng án phí án dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006577 ngày 13 tháng 01 năm 2023 và biên lai thu số 0006586 ngày 17 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- Công ty CP đầu tư xây dựng địa ốc K (Công ty) phải chịu 94.309.140 đồng (chín mươi bốn triệu ba trăm lẻ chín nghìn một trăm bốn mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 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.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh;
- Viện kiểm sát huyện;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn).

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

(Đã ký)

Nguyễn Bảo Trí