TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2018/DS-PT
Ngày: 18-9-2018
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 TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Ngô Đình Bảy

Các Thẩm phán: Bà Cao Thị Huyền

Ông Bùi Xuân Liêm

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Trần Thị Minh Hiếu – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Thanh Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2018 về việc: "Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2018/QĐPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Mạc Văn Q; sinh năm: 1967;

Cư trú tại: Thôn A, xã Q, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

- *Bị đơn:*

1. Anh Nguyễn Đình H, sinh năm: 1986;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đình H: Chị Nguyễn Thị Minh L, sinh năm: 1984; (theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2018)

2. Chị Nguyễn Thị Minh L, sinh năm: 1984;

Cùng trú tại: Khối phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Xuân L, Luật sư Văn phòng luật sư T, đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam.

Người kháng cáo: Bị đơn anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Mạc Văn Q trình bày:

Vào ngày 22/7/2017 (âm lịch), anh có nhận xây dựng nhà ở của vợ chồng anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L tại khối phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam. Vì chỗ tình cảm nên các bên không có lập hợp đồng bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói, giá xây dựng là 700.000đ/m^2, nhận xây từ phần cốt móng trở lên (móng đã có trước) và xây theo hướng dẫn của anh H, chị L, không có bản vẽ, thiết kế. Anh H, chị L đồng ý hỗ trợ thêm tiền ăn cho thợ là 2.000.000đ. Trong quá trình xây dựng, hai bên thống nhất chi phí phát sinh làm thêm mặt tiền ngôi nhà là 5.000.000đ, sau khi xây dựng diện tích ngôi nhà là 180m^2 tương ứng số tiền là 126.000.000đ. Như vậy, tổng chi phí là 133.000.000đ. Anh Q đã ứng trước số tiền là 89.818.000đ, còn lại số tiền là 43.182.000đ. Sau khi hoàn thành ngôi nhà đưa vào sử dụng, anh H, chị L không trả số tiền còn lại cho anh mà cho rằng anh làm sai, đã tự ý trừ đi những khoản không hợp lý gồm: Trừ tiền cầu thang là 20.000.000đ; trừ tiền công hồ dầu quét tường là 1.620.000đ và gạch bị bể là 342.000đ; trừ tiền công làm mặt tiền ngôi nhà 2.000.000đ; không tính công trình phụ nhà vệ sinh tầng 2 là 3.200.000đ; trừ tiền bảo hành 15.000.000đ. Trong quá trình giải quyết, anh Q thừa nhận có thỏa thuận bảo hành ngôi nhà 03 năm với anh H, chị L số tiền là 15.000.000đ nên đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 05/02/2018, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền bảo hành 15.000.000đ nêu trên. Những khoản trừ còn lại anh Q không thống nhất. Theo đơn khởi kiện, anh Q yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh H, chị L phải trả số tiền là 28.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm anh Q trình bày: Tiền công xây dựng diện tích ngôi nhà theo thực tế thẩm định là 178,2552m^2 x 700.000đ/m^2 = 124.778.000đ, cộng thêm hỗ trợ tiền ăn cho thợ 2.000.000đ và chi phí phát sinh xây mặt tiền ngôi nhà 5.000.000đ thì tổng chi phí xây dựng ngôi nhà là 131.778.000đ. Anh Q đã nhận 89.818.000đ, còn lại số tiền anh H và chị L chưa trả là 41.960.000đ. Anh Q đã đồng ý số tiền bảo hành 36 tháng là 15.000.000đ và bồi thường 01 viên gạch (60cm x 60cm) trị giá 50.400đ. Như vậy, số tiền anh H và chị L còn nợ là 26.909.600đ, anh Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh H và chị L phải trả cho anh số tiền là 26.909.600đ.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Minh L trình bày:

Vợ chồng chị thừa nhận có thỏa thuận xây dựng nhà ở với anh Q. Giá xây dựng là 700.000đ/m^2, nhận xây từ phần cốt móng trở lên. Các bên không có lập hợp đồng bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Vợ chồng chị có bản vẽ thiết kế ngôi nhà nhưng do anh Q không biết đọc bản vẽ nên chị trực tiếp đứng ra chỉ dẫn. Vợ chồng chị thừa nhận đồng ý hỗ trợ tiền ăn cho thợ là 2.000.000đ. Trong quá trình xây dựng, hai bên thống nhất chi phí phát sinh làm thêm mặt tiền ngôi nhà là 5.000.000đ. Vợ chồng chị thừa nhận anh Q đã nhận số tiền là 89.818.000đ. Sau khi xây dựng thì diện tích ngôi nhà là 174m^2. Trong quá trình xây dựng, anh Q xây dựng cầu thang ảnh hưởng đến thẩm mỹ ngôi nhà nên vợ chồng chị trừ 20.000.000đ. Anh Q không quét tường, hồ dầu, buộc phải gọi thợ

khác làm hết 06 công là 1.620.000đ. Anh Q đóng gạch bị hư hỏng 09 viên gạch các loại trị giá 362.000đ (gồm: 04 viên phòng khách, 02 viên phòng ngủ thiệt hại trị giá 300.000đ; 02 viên nhà vệ sinh 50.000đ; 01 viên chân tường 12.000đ). Đối với mặt tiền thì anh Q làm không đúng yêu cầu nên vợ chồng chị chỉ trả 3.000.000đ. Đối với số tiền bảo hành 15.000.000đ thì anh Q đã đồng ý và ghi vào sổ. Tổng số tiền mà vợ chồng chị đã trừ là 36.982.000đ. Khi vợ chồng chị trừ những khoản trên thì anh Q đã thống nhất. Như vậy, chi phí xây dựng ngôi nhà là 121.800.000đ; hỗ trợ tiền ăn 2.000.000đ, tiền phát sinh làm thêm mặt tiền ngôi nhà là 3.000.000đ; tổng chi phí là 126.800.000đ. Anh Q đã nhận số tiền 89.818.000đ, còn lại 36.982.000đ thì đã trừ thiệt hại. Như vậy, trừ đi các khoản nêu trên thì vợ chồng chị không còn nghĩa vụ trả tiền cho anh Q nữa. Vì vậy, anh Q khởi kiện buộc vợ chồng chị phải trả số tiền 26.909.600đ thì vợ chồng chị không chấp nhận.

Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng Điều 275; Điều 351, Điều 398; Điều 400; Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 157, Điều 165; Điều 217, Điều 218, Điều 219; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mạc Văn Q về việc "Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở" đối với số tiền bảo hành 15.000.000đ. Anh Q có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mạc Văn Q về việc "Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở". Buộc vợ chồng anh Nguyễn Đình H, chị Nguyễn Thị Minh L phải trả cho anh Mạc Văn Q số tiền là 26.909.600đ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/6/2018, bị đơn anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam cho rằng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L không rút đơn kháng cáo mà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 05/02/2018 và tại các phiên hòa giải, phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh Mạc Văn Q đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L phải trả cho anh khoản tiền bảo hành khi xây dựng nhà ở là 15.000.000đ. Do đó, căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của anh Q là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2] Tại hồ sơ vụ án, các đương sự đều thừa nhận có việc thỏa thuận xây dựng nhà ở giữa anh Q và vợ chồng anh H, chị L, trong đó đơn giá xây dựng là 700.000đ/m^2, vợ chồng chị L hỗ trợ tiền ăn cho nhóm thợ của anh Q là 2.000.000đ, chi phí làm thêm mặt tiền ngôi nhà là 5.000.000đ, sau khi xây dựng ngôi nhà, vợ chồng chị L đã trả cho anh Q số tiền là 89.818.000đ. Anh Q khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị L phải trả cho anh số tiền chi phí xây dựng ngôi nhà còn thiếu là 26.909.600đ.

[3] Xét thấy, đối với chi phí làm thêm mặt tiền ngôi nhà là 5.000.000đ, chị L cho rằng anh Q không xây dựng đầy đủ các hạng mục theo yêu cầu của vợ chồng chị nên vợ chồng chị L chỉ đồng ý trả chi phí làm thêm mặt tiền ngôi nhà là 3.000.000đ. Xét thấy, trong quá trình xây dựng nhà ở cho vợ chồng chị L, do anh Q không đọc được bản vẽ thiết kế nên vợ chồng chị L đã hướng dẫn cho anh Q và nhóm thợ thực hiện việc xây dựng và qua xác minh những người làm chứng là ông Phan Đình H và ông Nguyễn Tấn H thì trong quá trình xây dựng, anh Q và nhóm thợ đã làm đúng theo hướng dẫn của vợ chồng chị L, Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng chị L phải trả cho anh Q số tiền làm thêm mặt tiền ngôi nhà 5.000.000đ là có cơ sở.

[4] Đối với việc xây dựng cầu thang, vợ chồng chị L đã trừ tiền công xây dựng đối với anh Q là 20.000.000đ vì cho rằng cầu thang bị lồi ra một bậc, ảnh hưởng đến thẩm mỹ của ngôi nhà. Tuy nhiên, như phân tích ở trên, vợ chồng chị L là người hướng dẫn trực tiếp cho anh Q thực hiện việc xây dựng, khi cầu thang đã hoàn thành thì vợ chồng chị L không có ý kiến gì và tiến hành ốp đá cầu thang, đưa vào sử dụng bình thường. Như vậy, việc vợ chồng chị L cho rằng cầu thang do anh Q xây dựng không đúng theo yêu cầu của mình nên trừ số tiền cầu thang 20.000.000đ vào tiền công xây dựng là không có cơ sở.

[5] Đối với tiền công quét tường và hồ dầu thì các bên đã không có thỏa thuận gì trước khi thực hiện việc xây dựng ngôi nhà. Tuy nhiên, qua xác mình những nhà thầu xây dựng tại địa phương thì phần công việc quét tường, hồ dầu đối với ngôi nhà hai tầng trở lên do thợ sơn nước thực hiện. Như vậy, việc quét tường và hồ dầu không thuộc trách nhiệm của nhóm thợ xây của anh Q. Do đó, việc vợ chồng chị L trừ khoảng tiền chi phí quét tường và hồ dầu với số tiền 1.620.000đ vào tiền công xây dựng của anh Q là không có cơ sở.

[6] Ngoài ra, vợ chồng chị L cho rằng trong quá trình xây dựng, anh Q và nhóm thợ đã làm hư hỏng 09 viên gạch các loại, gây thiệt hại 362.000đ nhưng vợ chồng chị L không có chứng cứ gì để chứng minh. Ngược lại, anh Q và những người làm chứng ông Nguyễn Tấn H và ông Phan Đình H thừa nhận trong quá trình xây dựng chỉ làm hư 01 viên gạch và đồng ý bồi thường giá trị viên gạch hư

này là 50.4000đ, còn số gạch bể đã được anh tận dụng để lót chỗ khác nên không gây thiệt hại cho vợ chồng chị L. Vì vậy, việc vợ chồng chị L trừ giá trị 08 viên gạch hỏng vào tiền công xây dựng của anh Q là không có căn cứ.

[7] Mặt khác, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2018 thì ngôi nhà có diện tích là 178,2552m^2, đơn giá xây dựng là 700.000đ/m^2 nên giá trị xây dựng là 124.778.000đ.

Như vậy, tổng chi phí xây dựng ngôi nhà là 131.778.000đ. Vợ chồng chị L đã trả cho anh Q số tiền là 89.818.000đ, anh Q đồng ý bảo hành ngôi nhà với số tiền là 15.000.000đ và đồng ý bồi thường 01 viên gạch với giá trị là 50.400đ, Vì vậy, số tiền vợ chồng chị L còn phải trả cho anh Q là 26.909.600đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng chị L phải trả cho anh Q số tiền công xây dựng ngôi nhà còn thiếu là 26.909.600đ là có cơ sở.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, chị L không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của vợ chồng chị. Tuy nhiên, anh Q đồng ý giảm cho vợ chồng chị L số tiền 2.000.000đ về khoản xây dựng mặt tiền của ngôi nhà. Xét thấy, đây là sự thỏa thuận tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận tính trừ vào số tiền mà chị L còn phải trả cho anh Q.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L phải chịu theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam.

Chấp nhận sự tự nguyện của anh Mạc Văn Q vè việc giảm số tiền công xây dựng cho anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L là 2.000.000đ

Áp dụng các điều 147, 157, 165, 217, 218, 219, 244, 273, 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 275, 351, 398, 400, 401 của Bộ luật Dân sự; Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, sửa bản án sơ thẩm, xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mạc Văn Q về việc "Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở". Buộc vợ chồng anh Nguyễn Đình H, chị Nguyễn Thị Minh L phải trả cho anh Mạc Văn Q số tiền là 26.909.600đ. Được tính trừ số tiền anh Mạc Văn Q tự nguyện giảm cho anh Nguyễn Đình H, chị Nguyễn Thị Minh L là 2.000.000đ. Còn lại buộc bị đơn anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn

Thị Minh L phải trả cho anh Mạc Văn Q số tiền là 24.909.600đ. *(Hai mươi bốn triệu chín trăm lẻ chín ngàn sáu trăm đồng)*

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mạc Văn Q về việc buộc anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L phải trả số tiền bảo hành khi xây dựng nhà ở là 15.000.000đ. Anh Q có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

- Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Mạc Văn Q số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản mà anh Mạc Văn Q đã nộp là 700.000đ *(Bảy trăm nghìn đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Mạc Văn Q không phải chịu. Hoàn trả cho anh Mạc Văn Q số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.080.000đ *(Một triệu không trăm tám mươi nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0012831 ngày 24/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Quảng Nam.

Anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.345.000đ (*Một triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L không phải chịu. Hoàn trả cho anh Nguyễn Đình H và chị Nguyễn Thị Minh L số tiền 300.000đ đã nộp theo theo biên lai thu số 0012906 ngày 27/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Quảng Nam.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện H;
- CC THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Ngô Đình Bảy