TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 113/2017/DS-PT
Ngày: 15 - 8 - 2017
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 CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Thanh Hùng
Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan
Ông Hồ Minh Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Hồng Xuyên là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Bạch - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 335/2016/TLPT-DS ngày 30/12/2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2016/DS-ST ngày 18/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2017/QĐ-PT ngày 01/03/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hữu Hoàng P - sinh năm 1978 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp Đ, xã K, huyện B, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị N - sinh năm 1956 (có mặt)
Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Lê Minh C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Hữu Hoàng P trình bày: Vào tháng 4/2015 ông có hợp đồng xây dựng cho bà N một căn nhà tại khóm 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Cà Mau, tiền công xây dựng thỏa thuận là 700.000 đồng/m^2. Ông P xây dựng được 110m^2 và phần hàng rào. Tổng cộng tiền công là 120.000.000 đồng. Công trình gần hoàn thành nhưng bà N chỉ trả cho ông P được 51.000.000 đồng còn lại bà N không thanh toán. Nay

ông yêu cầu bà N thanh toán cho ông số tiền xây dựng nhà bà N còn thiếu là 69.000.000 đồng.

Bà Trần Thị N trình bày: Bà thống nhất vào ngày 25/5/2015 bà có hợp đồng với ông P xây dựng cho bà một căn nhà tại khóm 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Cà Mau (chiều ngang 4,3m, chiều dài 23m). Giá thỏa thuận là 700.000 đồng/m^2, quá trình xây dựng bà đã thanh toán cho ông P 52.100.000 đồng, ngày 23/7/2015, ông P thỏa thuận tạm dừng hai ngày đi nhận thêm công trình khác. Nhưng thực tế sau khi nghỉ ông P không trở lại xây dựng tiếp. Đồng thời bà cho rằng khi xây dựng nhà, ông P thi công không đảm bảo kỹ thuật và bị các lỗi như sau: Nhà bị nghiêng; phần nền lát gạch không bằng phẳng; dán gạch tường bị sai sọc; cắt gạch bếp không bằng, vách bị nứt ở phòng ngủ và phòng khách; nhà vệ sinh bị đọng nước; mái lợp bị dột; cổng chính bị nghiêng; hành lang chưa hoàn chỉnh. Do nhà chưa bàn giao, ông P đã bỏ công trình không xây dựng, nên bà không đồng ý hoàn trả tiền công theo yêu cầu của ông P, bà yêu cầu ông P sửa chữa các phần lỗi nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hữu Hoàng P về việc yêu cầu bà Trần Thị N thanh toán tiền công xây dựng nhà ở. Buộc bà Trần Thị N thanh toán cho ông Hữu Hoàng P số tiền 69.000.000 đồng (sáu mươi chín triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 30/11/2016, bà Trần Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau giám định căn nhà để xác định lỗi kỹ thuật xây dựng và định giá phần thiệt hại để bồi thường cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận theo sự thay đổi yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn thanh toán tiếp 39.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hợp đồng xây dựng nhà giữa bà N và ông P là thực tế, được các bên thừa nhận, song đôi bên không làm hợp đồng xây dựng bằng văn bản, không có lập bản vẽ thiết kế và yêu cầu kỹ thuật, khi xây dựng nhà, việc xây dựng được thực hiện theo yêu cầu của chủ nhà. Thực tế việc xây nhà đã cơ bản hoàn thành, nên cấp sơ thẩm xác định bà N có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền công xây dựng nhà còn lại cho ông P là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị N về việc yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu cơ quan chức năng giám định căn nhà xác định lỗi kỹ thuật và định giá phần thiệt hại để bồi thường cho bà. Tại phiên toà phúc thẩm ông P thừa nhận nhà bà N xây dựng chưa hoàn thành và có những lỗi kỹ thuật, ông đã đồng ý để hai bên thoả thuận, sửa chữa, nhưng không thoả thuận và thực hiện được. Nhận thấy, khi xét xử sơ thẩm do bà N không thực hiện các điều kiện để giám định nên đã không tiến

hành để xác định số tiền thiệt hại và yêu cầu nghĩa vụ đối trừ. Cấp sơ thẩm đã giải thích nhưng bà N không thực hiện và không tham gia phiên toà, điều đó cho thấy có một phần lỗi của bà N. Tuy nhiên, việc tiến hành giám định thiệt hại là cần thiết và đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án, ông P cũng đồng ý thi công lại những phần có lỗi. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu bà N tiến hành giám định chất lượng công trình, định giá thiệt hại và các khoản chi phí khắc phục, sửa chữa.

Tại bản Báo cáo kết quả kiểm định số 08/2017/KQ-KĐ ngày 23/6/2017 của Trung tâm quy hoạch và kiểm định xây dựng đã xác định:

- Cột rào 1/A, 3/A, 3/B độ nghiêng không đạt yêu cầu;
- Có các vết nứt ở tường trục 1-2/A; 2/C-D; 1-2/C; 1`/D-E;1-1`/D; 1`/E-F; 2-3/F; 1/E-F; 1/C-D;
- Tol sóng vuông lợp mái không kín sáng là nguyên nhân gây thấm, dột khi trời mưa;
- Hầu hết gạch ốp tường không khớp hình hoa văn với gạch viền;
- Toàn bộ gạch chèn (14.53m^2) được lát không cùng phương với gạch lát chính. Có 21 gạch ceramit 50 x 50cm bị vỡ cần thay thế.

Kết luận: Kiến nghị các bên có liên quan xem xét, xử lý để đảm bảo công trình được sử dụng lâu dài. Giá trị dự toán cải tạo, sửa chữa là 14.389.000 đồng.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, ông P thừa nhận quá trình xây dựng đã thi công có một số lỗi kỹ thuật, ông chấp nhận đối trừ thêm các khoản và thay đổi chỉ yêu cầu bà N thanh toán tiếp là 39.000.000 đồng.

Thấy rằng, nguyên và bị đơn thống nhất số tiền thuê theo thỏa thuận khi hoàn thành là 120.000.000 đồng, đã thanh toán 52.100.000 đồng, như vậy số tiền còn lại là 67.900.000 đồng. Khoản tiền thiệt hại chấp nhận theo kết quả giám định để đối trừ là 14.389.000 đồng, đồng thời do yêu cầu giám định của bà N được chấp nhận và có thiệt hại là thực tế nên ông P phải hoàn trả khoản tiền chi phí giám định cho bà N là 7.992.000 đồng. Như vậy, sau khi đối trừ bà N còn phải thanh toán tiếp là 45.519.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa, ông P thay đổi yêu cầu và chấp nhận sau khi đối trừ các khoản chỉ yêu cầu bà N thanh toán tiếp là 39.000.000 đồng; yêu cầu của nguyên đơn thấp hơn nghĩa vụ bị đơn phải thanh toán nên được chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà N yêu cầu ông P phải bồi thường thiệt hại. Như nhận định trên, phần sửa chữa và làm thêm để hoàn thành phần việc theo hợp đồng, theo kết quả giám định ít hơn nghĩa vụ của bà N phải thanh toán tiếp và thực tế đã được chấp nhận đối trừ, đối những thiệt hại khác không thể hiện yêu cầu cụ thể, khi xét xử sơ thẩm bà N không yêu cầu phản tố và sơ thẩm không xem xét nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[5] Từ những phân tích, đánh giá trên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm bà N không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Pháp

lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Trần Thị N thanh toán cho ông Hữu Hoàng P số tiền 39.000.000 đồng (Ba mươi chín triệu đồng).

Kể từ ngày ông P có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà N chưa thi hành xong thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hữu Hoàng P không phải chịu, ngày 13/6/2016 ông đã dự nộp 1.725.000 đồng theo biên lai số 03421 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại. Bà N phải nộp 1.950.000 đồng (chưa nộp).

Án phí dân sự phúc thẩm bà Trần Thị N không phải chịu. Bà N đã dự nộp 200.000 đồng theo Biên lai số 0018241 ngày 30/11/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được đối trừ trong giai đoạn thi hành án.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

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 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*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Hà Thanh Hùng