

Bản án số: 114/2019/DS-PT

Ngày: 30 - 9 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản;
tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng nhà ở;
yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Duy Hoài

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản; tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng nhà ở; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 220/2019/QĐ - PT ngày 29/8/2019; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 236/2019/QĐ - PT ngày 10/9/2019; Thông báo số 838/TB-TA ngày 20/9/2019 và Thông báo số 850/TB-TA ngày 27/9/2019 về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử vụ án dân sự, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đinh Thanh Phong, sinh năm: 1977; địa chỉ: 141-143 Hoàng Văn Thụ, Phường 1, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phong:

Ông Đỗ Hữu Sâm, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 91/7 Hà Giang, Phường 1, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 23/9/2016 và ngày 17/11/2017).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Thành Quy, sinh năm: 1960; Bà Mai Thị An, sinh năm: 1974; địa chỉ: 73B Nguyễn Công Trứ, Phường 2, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Ông Quy có mặt, bà An vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Quy:

Luật sư Vũ Thành Nam, sinh năm: 1971; Văn phòng luật sư Nhân Vũ – Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: 18 Hà Huy Tập, thành phố Đà Lạt.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Thành Quy, bà Mai Thị An – Bị đơn.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện ngày 26/9/2016 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Đinh Thanh Phong cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phong là ông Đỗ Hữu Sâm trình bày:

Năm 2014, ông Đinh Thanh Phong có ký hợp đồng xây dựng công trình nhà ở với vợ chồng ông Nguyễn Thành Quy và bà Mai Thị An. Theo hợp đồng số 01/2014 ngày 17/5/2014 thì ông Phong là người đứng ra nhận thi công căn nhà cho ông Quy, bà An theo thiết kế dự toán với diện tích xây dựng là 1.175m², ông Phong bao vật tư toàn bộ phần thô và nhân công xây dựng phần hoàn thiện công trình với tổng số tiền là 4.300.000.000 đồng. Theo hợp đồng thì ông Quy, bà An phải ứng trước cho ông Phong số tiền 30% giá trị công trình, do ông Quy, bà An chưa có tiền để tạm ứng cho ông Phong nên ông Phong đã bỏ tiền ra giúp ông Quy mua vật liệu xây dựng nhà với số tiền 1.290.000.000 đồng. Sau đó, ông Quy còn mượn thêm ông Phong số tiền 210.000.000 đồng, tổng cộng là 1.500.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc trả nợ số tiền này ông Quy viết giấy vay tiền ghi ngày 16/5/2014 với nội dung ông Quy vay của ông Phong số tiền 1.500.000.000 đồng; ông Quy có thể chấp cho ông Phong 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ sở hữu là ông Nguyễn Thành Quy, bà Mai Thị An. Sau đó, ông Quy, bà An đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để mang đi thế chấp ngân hàng vay tiền về để trả cho ông Phong, nhưng khi vay được tiền ông Quy đã không trả cho ông Phong. Trong quá trình xây nhà, phía ông Quy, bà An đã trả cho ông Phong được số tiền mặt tổng cộng 9 lần là 2.040.000.000 đồng, ghi giấy nợ 1.500.000.000 đồng.

Nay nhà xây đã xong mà ông Quy, bà An vẫn còn nợ ông Phong số tiền ghi trong giấy tờ vay là 1.500.000.000 đồng, cộng với tiền lãi phát sinh tính từ ngày ông Quy cam kết trả nợ vào ngày 16/7/2014 tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 10/5/2018 thời gian là 45 tháng 24 ngày sẽ được tính là 1.500.000.000 đồng x 0.75%/ tháng x 45 tháng 24 ngày = 515.250.000 đồng. Ngoài ra, ông Phong còn cho rằng: Ông Quy, bà An còn thiếu tiền xây nhà chưa thanh toán cho ông Phong số tiền là 468.994.000 đồng, nhưng đến ngày 17/01/2018 đại diện theo ủy quyền của ông Phong là ông Sâm xin rút không yêu cầu khoản tiền này nữa.

Nay ông Phong chỉ khởi kiện yêu cầu ông Quy, bà An phải trả số tiền nợ gốc 1.500.000.000 đồng và lãi phát sinh là 515.250.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Thành Quy, bà Mai Thị An trình bày:

Năm 2014, ông Quy, bà An có ký kết hợp đồng xây dựng công trình nhà ở với đơn vị thi công là công ty xây dựng Đại Thịnh do ông Đinh Thanh Phong là giám đốc. Theo hợp đồng, phía ông Phong là người đứng ra nhận thi công bao vật tư toàn bộ phần thô, công nhân xây dựng hoàn thiện công trình theo thiết kế dự toán với diện tích xây dựng là 1.175m² với số tiền là 4.300.000.000 đồng. Phía ông Quy là chủ đầu tư có trách nhiệm tạm ứng cho ông Phong số tiền là 30% giá trị của công trình, nhưng do lúc gặp khó khăn nên chưa có tiền để tạm ứng cho ông Phong được. Do vậy, vợ chồng ông Quy đã đề nghị ông Phong bỏ tiền ra để thực hiện việc mua vật liệu xây nhà, vợ chồng ông Quy viết giấy ghi nợ số tiền này.

Ngày 16/5/2014, ông Quy ghi giấy xác nhận vay của ông Phong số tiền 1.500.000.000 đồng, kèm theo giấy vay tiền này thì ông Quy có thể chấp cho ông Phong 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Quy, bà An. Sau một thời gian thì ông Quy đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Nay ông Quy cho rằng giấy ghi việc vay tiền như nêu ở trên xuất phát từ hợp đồng xây dựng nhà ở giữa hai bên. Hiện nay do công trình chưa nghiệm thu và căn nhà trên hiện đang hư hỏng nặng nên vợ chồng ông Quy có yêu cầu phản tố đề nghị ông Phong phải có trách nhiệm bồi thường công trình tổng thiệt hại cho ông Quy với số tiền là 7.615.000.000 đồng. Vợ chồng ông Quy khẳng định đã thanh toán cho ông Phong số tiền nhiều lần gồm: Tạm ứng 30% giá trị của công trình tương ứng với số tiền 1.290.000.000 đồng và vay số tiền mặt của ông Phong là 210.000.000 đồng, ông Quy đã ghi giấy nợ ông Phong số tiền 1.500.000.000 đồng; ông Quy trả cho ông Phong bằng tiền mặt là 2.040.000.000 đồng, tổng cộng hai khoản trên là 3.540.000.000 đồng, nhưng do đến nay ông Phong không thi công 18 hạng mục theo thiết kế trị giá là 1.700.000.000 đồng. Do đó, ông Quy không còn nợ ông Phong số tiền ghi nợ nêu trên nữa, mà thậm chí còn thanh toán dư cho ông Phong hơn 200.000.000 đồng. Nay ông Phong yêu cầu ông Quy trả số tiền 1.500.000.000 đồng ghi nợ nêu trên thì ông Quy, bà An không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Thanh Phong đối với ông Nguyễn Thành Quy và bà Mai Thị An như sau:

1/ Buộc ông Nguyễn Thành Quy và bà Mai Thị An phải trả cho ông Đinh Thanh Phong số tiền gốc là 1.500.000.000 đồng; tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/7/2014 đến ngày 10/5/2018 là 515.250.000 đồng. Tổng cộng ông Quy và bà An phải trả cho ông Phong số tiền là 2.015.250.000 đồng.

2/ Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành Quy và bà Mai Thị An về việc yêu cầu ông Đinh Thanh Phong phải bồi thường các khoản thiệt hại với số tiền tổng cộng là 5.872.000.000 đồng.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng và quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 24/5/2018, bị đơn ông Nguyễn Thành Quy, bà Mai Thị An kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc. Yêu cầu xét xử lại vụ án theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và giao cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Ngày 24/5/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc ban hành Quyết định số 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Quy đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại đối với công trình bị hư hỏng với tổng cộng số tiền là 2.032.659.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Quy cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Quy là luật sư Nam vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Về phía nguyên đơn ông Phong không đồng ý đối với kháng cáo của bị đơn ông Quy, bà An, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm. Đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Quy, bà An; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông Phong có trách nhiệm bồi thường cho ông Quy ½ giá trị thiệt hại theo kết quả giám định. Trong đó, bồi thường do vi phạm về tiến độ thi công và tự ý chấm dứt hợp đồng là 1.075.000.000 đồng/2.150.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chất lượng công trình không đảm bảo và chi phí khắc phục sửa chữa theo dự toán của cơ quan chuyên môn là 291.630.500 đồng/583.261.000 đồng. Tổng cộng là 1.366.630.500 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phong là ông Đỗ Hữu Sâm vắng mặt không có lý do nhưng ông Phong vẫn đề nghị hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án và ông Phong tham gia tố tụng tại Tòa án. Bị đơn bà An vắng mặt không có lý do nhưng chồng của bà An là ông Quy cho rằng do bà An mới sinh con nhỏ nên không thể đi đến Tòa án và ông Quy vẫn đề nghị hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án. Không có đương sự nào đề nghị hoãn phiên tòa để triệu tập ông Sâm và bà An có mặt tại phiên tòa. Vì vậy,

Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Phong cho rằng ông có ký hợp đồng xây dựng công trình nhà ở với ông Quy, bà An, theo hợp đồng thì ông Quy, bà An phải ứng trước cho ông Phong số tiền 1.290.000.000 đồng để mua vật liệu xây dựng, do ông Quy, bà An chưa có tiền để tạm ứng cho ông Phong nên ông đã tự bỏ số tiền 1.290.000.000 đồng để mua vật liệu xây dựng cho ông Quy, bà An, sau đó, ông Phong tiếp tục cho ông Quy vay số tiền 210.000.000 đồng nên ông Quy, bà An viết giấy vay số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng đến nay ông Quy, bà An vẫn không trả số tiền nêu trên cho ông nên yêu cầu ông Quy, bà An trả lại số tiền đã vay nêu trên và lãi phát sinh theo lãi suất của ngân hàng, ông Phong không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Còn bị đơn ông Quy, bà An thì lại cho rằng vợ chồng ông có nợ ông Phong số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng đã thanh toán xong nên không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra, bị đơn ông Quy, bà An còn cho rằng công trình nhà của ông do ông Phong xây dựng hiện nay chưa được nghiệm thu, căn nhà hiện đang bị hư hỏng nặng nên ông Quy, bà An có yêu cầu phản tố buộc ông Phong phải có trách nhiệm bồi thường công trình với tổng thiệt hại là 7.615.000.000 đồng. Vì vậy, hai bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản; tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng nhà ở; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” là đúng pháp luật.

Xét kháng cáo của bị đơn ông Quy, bà An và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc thì:

[3] Theo tài liệu có tiêu đề “Giấy mượn tiền” ngày 16/5/2014 (bút lục số 15) thể hiện nội dung: Ông Quy, bà An có mượn của ông Phong số tiền 1.500.000.000 đồng, hẹn đến ngày 16/7/2014 sẽ trả cho ông Phong số tiền nêu trên và lãi suất theo mức lãi suất của ngân hàng, ông Quy, bà An tự nguyện giao cho ông Phong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 216m² thuộc thửa đất số 16 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại Phường 2, thành phố Bảo Lộc đứng tên ông Quy, bà An để làm tin.

[4] Theo hợp đồng xây dựng nhà ở tư nhân số 01/2014 ngày 17/5/2014 được ký kết giữa ông Phong và ông Quy thể hiện nội dung: Ông Quy giao cho ông Phong xây một căn nhà với diện tích theo thiết kế được duyệt ban đầu với tổng diện tích xây dựng là 1.175m², ông Phong nhận bao toàn bộ vật tư phần thô, nhân công hoàn thiện công trình theo thiết kế trị giá là 4.300.000.000 đồng, tính bình quân giá xây dựng là 3.659.000 đồng/m². Sau khi ký kết hợp đồng, ông Quy phải tạm ứng trước cho ông Phong số tiền 30% giá trị của công trình, tương ứng với số tiền 1.290.000.000 đồng. Do không có tiền nên ông Quy đề nghị ông Phong cho ông Quy vay số tiền này để mua vật liệu, ngoài ra ông Quy còn vay

thêm ông Phong số tiền mặt là 210.000.000 đồng, tổng cộng là 1.500.000.000 đồng và viết giấy vay nợ với số tiền 1.500.000.000 đồng.

Như vậy, có căn cứ xác định khoản nợ 1.500.000.000 đồng xuất phát từ hợp đồng xây dựng nhà ở tư nhân giữa ông Quy và ông Phong, do ông Quy, bà An không thanh toán được tiền tạm ứng công trình là 30% giá trị công trình nên ông Phong và ông Quy, bà An thỏa thuận viết giấy vay tiền của ông Phong để mua vật liệu xây dựng căn nhà cho ông Quy, bà An, đến nay thì căn nhà đã được xây dựng và ông Quy, bà An đang sinh sống trong căn nhà mà ông Phong tiến hành xây dựng. Trong số tiền 1.500.000.000 đồng thì có 1.290.000.000 đồng xuất phát từ hợp đồng xây dựng nhà ở tư nhân giữa ông Quy và ông Phong nhưng do ông Quy, bà An không có tiền để tạm ứng theo hợp đồng nên mới chuyển số tiền tạm ứng này sang tiền vay có lãi, còn lại số tiền vay thực chất ông Phong đưa cho ông Quy là 210.000.000 đồng.

[5] Theo Biên bản định giá tài sản ngày 30/10/2017 thể hiện tổng diện tích thực tế của căn nhà đã xây dựng được là 1.084,627m² có giá trị 5.340.882.775 đồng, đối chiếu với hợp đồng đã ký kết thì diện tích căn nhà theo thiết kế là 1.175m² trị giá 4.300.000.000 đồng. Theo kết quả định giá thì giá trị căn nhà cao hơn giá trị theo như hợp đồng đã ký kết, các bên đương sự đều thống nhất giá nhận thầu thi công phần thô của căn nhà với giá 3.659.000 đồng/m². Do đó, căn cứ vào sự thỏa thuận và thống nhất của các đương sự để xác định giá xây dựng công trình là 3.659.000 đồng/m². Như vậy, tổng giá trị căn nhà thực tế ông Phong đã xây và hoàn thiện có giá trị 1.084,627m² x 3.659.000 đồng/m² = 3.968.650.000 đồng.

Ông Phong và ông Quy đều thừa nhận và thống nhất hai bên đã thực hiện việc thanh toán công trình cho nhau với các khoản cụ thể như sau: Thanh toán bằng tiền mặt được 2.040.000.000 đồng, ghi nợ số tiền 1.500.000.000 đồng. Đối chiếu với số tiền ông Phong đã bỏ ra để xây dựng căn nhà phần thô theo hợp đồng cho ông Quy là 3.968.650.000 đồng. Số tiền ông Quy đã thanh toán thực tế là 2.040.000.000 đồng và ghi nợ 1.500.000.000 đồng. Ông Quy, bà An còn phải thanh toán tiếp cho ông Phong số tiền 3.968.650.000 đồng – 3.540.000.000 đồng (trong 3.540.000.000 đồng thì có 1.500.000.000 đồng là số tiền ông Quy ghi nợ với ông Phong và ông Quy chưa trả số tiền này cho ông Phong) = 428.650.000 đồng. Tuy nhiên, số tiền 1.290.000.000 đồng mà ông Quy thống nhất chuyển từ tiền công trình sang tiền vay có lãi thì đến nay ông Quy vẫn chưa trả cho ông Phong số tiền này. Như vậy, tổng số tiền hiện nay ông Quy, bà An còn nợ ông Phong là 428.650.000 đồng (tiền công trình thực tế còn thiếu) + 1.290.000.000 đồng (tiền tạm ứng công trình nhưng chưa tạm ứng mà chuyển sang tiền vay) + 210.000.000 đồng (tiền thực tế vay) = 1.928.650.000 đồng, trong số tiền 1.928.650.000 đồng có cả khoản tiền đã viết giấy vay 1.500.000.000 đồng, do đó, cần phải xem xét khoản tiền 1.500.000.000 đồng là khoản tiền ông Phong cho vợ chồng ông Quy vay và tính lãi suất theo quy định của pháp luật để buộc vợ chồng ông Quy trả cho ông Phong là phù hợp.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của ông Quy, bà An yêu cầu ông Phong phải bồi thường số tiền 5.872.000.000 đồng thì thấy rằng:

Ông Quy, bà An yêu cầu bồi thường thiệt hại về chất lượng công trình không đảm bảo, về hư hỏng công trình với số tiền 2.722.328.176 đồng thì: Theo thỏa thuận tại hợp đồng xây dựng nhà ở giữa ông Phong và ông Quy thể hiện nội dung nếu ông Phong vi phạm nghĩa vụ đảm bảo chất lượng công trình thì phải chịu mọi kinh phí sửa chữa và bồi thường vật tư. Căn cứ kết quả kiểm định công trình theo chứng thư giám định xây dựng số 19070201/HCM ngày 04/4/2019 của Công ty cổ phần giám định, thẩm định Sài Gòn (Sagonap) thể hiện: Tầng hầm có một số chỗ bị thấm nước như ở vị trí trần hộp kỹ thuật, tường ở chỗ cửa sổ bị thấm ố và bị bong tróc sơn. Tầng trệt thì tường bị thấm ố, bong tróc sơn một số chỗ khác nhau như ở chân tường ở vị trí cầu thang bộ với chiều ngang, xiên, đứng, chiều dài khoảng 500mm – 2100mm, rạn nứt chân chim, khu cửa sổ tầng trệt bị thấm ố, bong tróc sơn. Tầng lửng thì tường bị thấm ố, bong tróc sơn một số chỗ khác nhau như ở chân tường ở vị trí cầu thang bộ với chiều ngang, xiên, đứng, chiều dài khoảng 400mm – 1600mm, rạn nứt chân chim, khu cửa sổ tầng trệt bị thấm ố, bong tróc sơn. Trần thạch cao ở vị trí hộp kỹ thuật bị thấm nước, nhiều nước. Lầu 1 thì tường bị thấm ố, bong tróc sơn một số chỗ khác nhau như ở chân tường ở vị trí cầu thang bộ với chiều ngang, xiên, đứng, chiều dài khoảng 600mm – 1500mm, rạn nứt chân chim, khu cửa sổ lầu 1 bị thấm ố, bong tróc sơn, sàn bê tông bị rạn nứt đa chiều khác nhau với chiều ngang, đứng, xiên dài khoảng 600mm – 18mm rạn nứt chân chim, trần thạch cao bị thấm nước ố vàng, nhiều nước, khu giếng trời lấy sáng tường bị thấm nước và bong tróc sơn. Lầu 2 thì tường bị thấm ố, bong tróc sơn một số chỗ khác nhau như ở chân tường ở vị trí cầu thang bộ với chiều ngang, xiên, đứng, chiều dài khoảng 400mm – 1300mm, rạn nứt chân chim, khu phòng vệ sinh thấm nước ở trần thạch cao và đường ống xả nước thải, tường trước cửa phòng khách bị thấm nước, bong tróc sơn, trần thạch cao phòng khách, phòng ngủ bị thấm nước, ố vàng, khu cửa sổ lầu 1 bị thấm ố, bong tróc sơn, sàn bê tông bị rạn nứt đa chiều khác nhau với chiều ngang, đứng, xiên dài khoảng 500mm – 15mm, rạn nứt chân chim, trần thạch cao bị thấm nước ố vàng, nhiều nước, khu giếng trời lấy sáng tường bị thấm nước và bong tróc sơn. Mái và sân thượng thì tường bị thấm ố, bong tróc sơn một số chỗ khác nhau như ở chân tường ở vị trí cầu thang bộ với chiều ngang, xiên, đứng, chiều dài khoảng 200mm – 1100mm, rạn nứt chân chim, tường vị trí tiếp giáp giữa đà và tường gạch xuất hiện nhiều vết rạn nứt đa chiều khác nhau ngang, đứng, xiên dài khoảng 200mm – 1500mm, tường khu cầu thang bị thấm nước bong tróc sơn.

Về mức độ hư hỏng: Theo kết quả giám định xây dựng nêu trên thì mức độ hư hỏng cụ thể như sau: Móng BTCT mức độ hư hỏng khoảng 10%; cột, đà dầm BTCT mức độ hư hỏng khoảng 10%; sàn BTCT mức độ hư hỏng khoảng 20%; tường xây gạch mức độ hư hỏng khoảng 20%; mái BTCT mức độ hư hỏng khoảng 10%; nền gạch Ceramic mức độ hư hỏng khoảng 10%; chất lượng sử dụng còn lại của công trình là 88%.

Nguyên nhân gây ra hư hỏng là do nhà thầu phía ông Phong xây dựng không đạt chất lượng theo quy chuẩn, xây dựng không đúng kỹ thuật dẫn đến những sự cố cho căn nhà của ông Quy, bà An.

Như vậy, có căn cứ xác định công trình nhà ở của ông Quy, bà An có hư hỏng, có thiệt hại xảy ra nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ để xác định mức độ hư hỏng, nguyên nhân gây ra hư hỏng, chưa xác định chi phí sửa chữa thực tế đối với các hư hỏng của công trình xây dựng nhưng lại cho rằng yêu cầu của ông Quy, bà An liên quan đến việc bồi thường thiệt hại do chất lượng công trình và hư hỏng công trình là không có căn cứ để chấp nhận, nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quy, bà An.

Ngoài ra, theo hợp đồng xây dựng công trình nhà ở giữa ông Phong và ông Quy, bà An không ghi rõ thời điểm thi công nhưng ông Phong cũng thừa nhận là tiến độ công trình không đúng 7 tháng như trong hợp đồng mà hai bên thỏa thuận, ông cho rằng đã xây dựng hoàn thành công trình và ông Quy, bà An đã đưa công trình vào sử dụng. Thực tế thì sau khi xây dựng công trình xong các bên đều không tiến hành nghiệm thu công trình, công trình có lỗi hư hỏng nhưng hai bên không thỏa thuận được phương thức sửa chữa dẫn đến kéo dài thời gian xây dựng và không nghiệm thu, không lập văn bản bàn giao được được công trình.

Tuy nhiên, ông Quy cũng thừa nhận, quá trình thi công công trình ông Quy chính là người trực tiếp giám sát công trình, việc nhà thầu ông Phong thực hiện không đúng quy chuẩn xây dựng nhưng ông không lập văn bản về việc vi phạm của nhà thầu mà chỉ nói với nhau bằng miệng, ông Quy cũng không cương quyết trong việc buộc nhà thầu ông Phong thực hiện đúng tiến độ cũng như sửa chữa kịp thời các lỗi trong quá trình xây dựng. Ông Quy cho rằng công trình do ông Phong xây dựng chưa hoàn thiện, chưa nghiệm thu, chưa lập biên bản bàn giao nhưng ngày 19/7/2015 ông Quy đã sử dụng công trình đưa vào khai thác mở nhà hàng nấu bia đến tháng 2/2016 nhà hàng mới ngừng hoạt động. Việc ông Quy biết công trình chưa hoàn thiện nhưng vẫn đưa vào khai thác sử dụng cũng là một phần nguyên nhân làm cho công trình bị xuống cấp, giảm sút về chất lượng công trình. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét, đánh giá mức độ lỗi của các bên trong việc công trình bị hư hỏng, chất lượng công trình bị giảm sút là không đúng quy định của pháp luật.

[7] Ông Quy, bà An yêu cầu bồi thường thiệt hại do mất nguồn thu nhập cho thuê nhà với số tiền là 700.000.000 đồng thì thấy rằng: Ông Quy, bà An có xuất trình hợp đồng thỏa thuận thuê mặt bằng với ông Đào Hải Nam nhưng trong hợp đồng không thể hiện thời điểm bắt đầu thuê mặt bằng, thời điểm kết thúc, hợp đồng không đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật, không có công chứng, chức thực của cơ quan chức năng có thẩm quyền. Thực tế ông Nam cũng chưa thuê mặt bằng của ông Quy, bà An. Bên cạnh đó, sau khi làm xong căn nhà trên thì ông Quy đã mở nhà hàng và khai trương nhà hàng nấu bia tại căn nhà trên vào năm 2015, Như vậy, căn nhà nêu trên ông Quy, bà An đã đưa vào sử dụng nên không có căn cứ thể hiện thiệt hại về nguồn thu nhập bị mất từ việc cho thuê mặt bằng xảy ra nên yêu cầu của ông Quy, bà An không có căn cứ để chấp nhận.

[8] Ông Quy, bà An yêu cầu bồi thường thiệt hại về chất lượng công trình với số tiền là 182.000.000 đồng thì thấy rằng: Đối với thiệt hại công trình được xem xét trong hồ sơ giám định và dự toán sửa chữa nên không có căn cứ để chấp nhận thêm phần bồi thường thiệt hại này.

[9] Ông Quy, bà An yêu cầu bồi thường số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 2.150.000.000 đồng thì thấy rằng: Khoản nợ 1.500.000.000 đồng được xuất phát từ hợp đồng xây nhà số 01/2014 ngày 17/5/2014 được thỏa thuận giữa ông Phong và ông Quy, diện tích xây dựng là 1.175m². Trong quá trình xây dựng ông Phong đã tự ý chấm dứt hợp đồng thi công từ ngày 19/7/2015 theo như hợp đồng hai bên thỏa thuận với nhau là xây dựng căn nhà trên trong vòng 07 tháng, nhưng công trình đến nay vẫn chưa hoàn thiện. Ông Quy cũng đã yêu cầu ông Phong làm những hạng mục công trình còn chưa hoàn thiện nhưng ông Phong không làm, theo hợp đồng hai bên đã ký kết thì ông Phong phải chịu phạt 20% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền 2.032.659.000 đồng.

Tuy nhiên, việc kéo dài thời gian thi công là do ông Quy là chủ đầu tư, xây nhà mà không có tiền để tạm ứng cho bên thi công là ông Phong với số tiền 30% giá trị của công trình theo như hai bên đã cam kết, tổng giá trị của công trình thực tế hiện nay là 3.968.650.000 đồng nhưng ông Quy mới chỉ thanh toán cho ông Phong được số tiền 2.040.000.000 đồng. Việc ông Quy không tạm ứng số tiền 30% giá trị của công trình theo như hai bên đã cam kết là ông Quy đã vi phạm hợp đồng trước. Trong khi bản thân ông Phong chỉ là người đi làm công, ăn lương, không thể có khả năng bỏ toàn bộ chi phí ra để xây dựng một công trình có quy mô lớn với diện tích 1.175m² sàn cho ông Quy, bà An.

Ông Quy, bà An muốn xây dựng căn nhà cho mình thì bản thân phải dự toán được các chi phí phát sinh khi xây dựng, yếu tố chi phí đầu tư cho công trình là quan trọng nhất thì ông Quy lại ghi nợ, không có tiền để tạm ứng cho ông Phong theo thỏa thuận trong hợp đồng. Ngoài ra, ông Quy tự mình giám sát việc thi công của ông Phong, khi thi công các bên không hề có biên bản ghi nhận những vi phạm của bên thi công. Để đảm bảo công trình hoàn thiện đúng tiến độ thì cần có sự hợp tác của cả hai bên, trong khi ông Quy, bà An lại chỉ thanh toán một phần chi phí cho ông Phong nhưng ông Phong đã hoàn thiện được 1.084,627m²/1.175m² diện tích công trình. Do đó, việc ông Phong không thể hoàn tất được hết khối lượng công trình là do ông Quy, bà An vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên việc kéo dài thời gian thi công là lỗi của ông Quy, bà An. Do đó, yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng của ông Quy, bà An là không có căn cứ để chấp nhận.

[10] Ông Quy cho rằng ông Quy đã thanh toán cho ông Phong vượt quá giá trị công trình là 234.698.258 đồng thì thấy rằng căn nhà của ông Quy, bà An do ông Phong xây dựng hết tổng giá trị là 3.968.650.000 đồng, cho đến nay ông Quy mới chỉ thanh toán cho ông Phong tổng số tiền thực tế là 2.040.000.000 đồng và ngày 16/5/2014 ghi giấy nhận nợ với nội dung ông Quy nợ ông Phong số tiền 1.500.000.000 đồng cam kết đến ngày 16/7/2014 ông Quy sẽ trả số tiền 1.500.000.000 đồng và lãi phát sinh nhưng đến nay ông Quy vẫn chưa trả cho ông Phong số tiền 1.500.000.000 đồng và lãi phát sinh nên ông Quy, bà An cho

rằng đã thanh toán cho ông Phong vượt quá giá trị công trình là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, việc ông Quy yêu cầu ông Phong phải trả lại cho ông Quy số tiền thanh toán công trình còn dư là 234.698.258 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

[11] Ông Quy cho rằng trong quá trình xây dựng công trình thì có 18 hạng mục và công việc thuộc trách nhiệm của ông Phong nhưng ông Phong không thực hiện nhưng chủ đầu tư là ông Quy đã phải tự thực hiện và tự chi trả, cụ thể như sau:

Vật tư và nhân công đối với các hạng mục (vách kính cường lực; lan can kính cường lực; lan can + tay vịn cầu thang bộ; lan can giếng trời; cửa nhôm kính toàn bộ nhà; mái che giếng trời; đà dầm + sàn tầng hầm; bê tông cột + sàn mặt tam cấp trệt; tô trát trần toàn bộ (trừ ra phần tầng hầm đã tô); chống thấm toàn bộ; đá sỏi gắn tường mặt tiền).

Nhân công đối với các hạng mục (chống sét; phòng cháy + báo cháy; âm thanh; điện lạnh; camera; trần thạch cao; lát sàn tầng 2+3).

Danh mục 18 hạng mục nêu trên được ông Quy đính kèm với đơn yêu cầu phản tố (bút lục số 25-30). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ, đối chiếu với hợp đồng xây dựng công trình nhà ở giữa ông Phong và ông Quy để xác định 18 hạng mục nêu trên thuộc trách nhiệm của nhà thầu ông Phong hay chủ đầu tư ông Quy, bà An là giải quyết vụ án không triệt để, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm nên cần hủy toàn bộ bản án và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung là có căn cứ.

Khi giải quyết lại vụ án cần phải xem xét thẩm định tại chỗ để xác định ông Phong đã thi công được bao nhiêu các hạng mục công trình mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng; xác định giá trị cụ thể những hạng mục công trình phát sinh ngoài hợp đồng mà ông Phong đã thi công; xác định cụ thể những hạng mục công trình nào thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư, nhà thầu trong việc hoàn thành công trình và xác định nguyên nhân, lỗi gây thiệt hại đối với công trình để làm căn cứ giải quyết vụ án đúng pháp luật.

[12] Về án phí (sơ thẩm, phúc thẩm): Do hủy bản án sơ thẩm nên bị đơn ông Quy, bà An không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[13] Về chi phí tố tụng khác:

Tại giai đoạn sơ thẩm, bị đơn ông Quy, bà An đã nộp tạm ứng chi phí định giá tài sản là 2.100.000 đồng và được Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc thanh quyết toán xong.

Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn ông Quy đã nộp tạm ứng 3.300.000 đồng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ) và 108.600.000 đồng (chi phí giám định tư

pháp xây dựng), các chi phí tố tụng này ông Quy đã được Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thanh quyết toán xong.

Số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản, xem xét, thẩm định tại chỗ và giám định tư pháp xây dựng nêu trên mà ông Quy đã tạm nộp sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản; tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng nhà ở; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” giữa nguyên đơn ông Đinh Thanh Phong; bị đơn ông Nguyễn Thành Quy, bà Mai Thị An.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Thành Quy, bà Mai Thị An số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số 0002408 ngày 06/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Bảo Lộc;
- Chi cục THADS thành phố Bảo Lộc;
- Các đương sự (4);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Hữu Nhân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Châu Thạch – Nguyễn Duy Hoài

Bùi Hữu Nhân

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Bảo Lộc;
- Chi cục THADS thành phố Bảo Lộc;
- Các đương sự (4);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Hữu Nhân

