TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – LÂM ĐỒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Số: 81/2025/DS-ST
Ngày: 24/12/2025
V/v " *Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – LÂM ĐỒNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Phượng
- Các Hội thẩm nhân dân:
+ Ông Nguyễn Xuân Ban
+ Ông Hoàng Sỹ Lĩnh
- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Văn Cương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Lâm Đồng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng, Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Lâm Đồng mở phiên Tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng xây dựng và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử: 88/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 54/2025/QĐST - DS ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Lâm Đồng. Giữa:

* *Nguyên đơn:* Ông Đa Cát Ha N, sinh năm: 1965
Bà Cil K, sinh năm: 1972
Địa chỉ: Thôn L, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.
Ông Đa Cát H Năm ủy quyền cho bà Đa Cát K1, sinh năm:1994. Địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng theo văn bản ủy quyền lập ngày 19/6/2025.

* *Bị đơn:* Ông Mbon Ha N1; Sinh năm: 1971
Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* ***Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn - ông Đa Cát Ha N, bà Cil K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đa Cát K2' Kèn trong quá trình giải quyết vụ án thì***:

Vào năm 2010, ông bà có thuê ông M Ha Năm làm nhà với diện tích (6m x 7m) 42m² với tổng tiền dựng nhà là 19.000.000 đồng (Mười chín triệu đồng). Ông Mbon

Ha N1 đã ứng trước 8.000.000 đồng (Tám triệu dồng) và nói đầu năm 2011 sẽ đặt móng làm nhà, nhưng đến năm 2016 ông Mbon Ha N1 vẫn chưa thực hiện làm nhà cho ông bà. Đến tháng 12/2016 hai bên thỏa thuận tăng thêm diện tích nhà cần làm là (6m x 8m) 48m² thay vì làm 6m x 7m như ban đầu và có làm thêm gác lửng với giá làm nhà là 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng). Ông Mbon Ha N1 đã nhận trước số tiền là 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng). Đến tháng 07/2017, ông Mbon Ha N1 tiếp tục ứng trước tiền làm nhà thêm với số tiền 1.400.000 đồng (Một triệu bốn trăm nghìn đồng). Cũng trong tháng 7/2017 ông Mbon Ha N1 lại đến ứng thêm tiền với số tiền là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng). Như vậy tổng số tiền ông Mbon Ha N1 đã nhận của ông bà là 53.900.000 đồng (Năm mươi ba triệu chín trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, đến năm 2020 ông Mbon Ha N1 vẫn không thực hiện nội dung thỏa thuận làm nhà cho ông bà, ông bà có yêu cầu ông M Ha Năm trả lại số tiền đã nhận nhưng ông Mbon Ha N1 vẫn không chịu trả. Vì vậy, ông bà có trao đổi lại với ông M Ha Năm để lập giấy giao tiền xác nhận số tiền ông Mbon Ha N1 đã nhận trước để thực hiện công việc (Thời gian từ năm 2010 đến 2017), ghi lại những lần ông Mbon Ha N1 đã nhận tiền của ông bà để làm nhà. Cả hai giấy này đều lập dưới dạng viết vay vào ngày 19/07/2020 và hai bên đều có ký nhận trên giấy đã lập.

Ông bà đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông Mbon Ha N1 thực hiện việc làm nhà, nếu không thực hiện thì phải trả lại số tiền đã nhận của ông bà nhưng ông Mbon Ha N1 vẫn không chịu trả lại. Khi gia đình ông bà đến hỏi thì ông Mbon Ha N1 không chịu gặp, gọi điện thì không liên lạc được.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau: Yêu cầu hủy bản hợp đồng làm nhà đề ngày 19/7/2020 giữa ông Mbon Ha N1 và ông Đa Cát Ha N. Buộc ông Mbon Ha N1 phải trả lại số tiền đã nhận để làm nhà cho ông bà với số tiền là 53.900.000 đồng (Năm mươi ba triệu chín trăm nghìn đồng). Đồng thời ông bà rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường vi phạm hợp đồng làm nhà với số tiền là 49.049.000 đồng (Bốn mươi chín triệu không trăm bốn mươi chín nghìn đồng). Ngoài ra, ông bà không yêu cầu gì thêm.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Mbon Ha N1 vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng theo quy định và không có quan điểm về yêu cầu của nguyên đơn trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải do bị đơn vắng mặt nên Tòa án đã công khai chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và Thông báo kết quả công khai chứng cứ cho ông M Ha Năm biết và không hòa giải được do Mbon H1 Năm vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án đã cơ bản chấp hành quy định của pháp luật. Bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng Dân sự. Về nội dung vụ án và đường lối xử lý vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở" với bị đơn ông Mbon Ha N1. Hủy Bản hợp đồng làm nhà đề ngày 19/7/2020 giữa ông Mbon Ha N1 với ông Đa Cát Ha N. Buộc bị đơn ông M Ha Năm trả lại ông Đa Cát Ha N, bà Cil K số tiền 53.900.000đồng. Đình chỉ một phần đơn khởi kiện của ông Đa Cát Ha N, bà Cil K đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 49.049.000đồng. Buộc ông

Mbon Ha N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc Tòa án tuyên hủy hợp đồng xây dựng nhà ở và phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu xem xét các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm định tại tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông M Ha Năm vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, căn cứ Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xuất phát từ việc ông Mbon Ha N1 ký hợp đồng làm nhà và nhận số tiền 53.900.000 đồng của ông Đ Cát Ha N để thực hiện theo thỏa thuận các bên, tuy nhiên ông Mbon Ha N1 không thực hiện và cũng không trả lại số tiền đã nhận mặc dù nguyên đơn đã yêu cầu nhiều lần nên các bên xảy ra tranh chấp, vợ chồng ông Đa Cát Ha N, bà Cil K3’ Ni yêu cầu hủy bản hợp đồng làm nhà đề ngày 19/7/2020 giữa ông Mbon Ha N1 và ông Đa Cát Ha N, yêu câu ông Đ Cát Ha Năm trả số tiền 53.900.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 49.049.000đồng. Căn cứ khoản 3, 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”, giữa nguyên đơn ông Đa Cát Ha N, bà Cil K3’ Ni với bị đơn ông Mbon Ha N1. Ông Mbon Ha N1 có địa chỉ tại thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét thấy việc ông Mbon Ha N1 ký hợp đồng làm nhà và nhận số tiền 53.900.000 đồng của ông Đ Cát Ha N để thực hiện theo thỏa thuận các bên là có xảy ra, thể hiện tại Bản hợp đồng làm nhà và Giấy giao tiền đề cùng ngày 19/7/2020, có chữ ký xác nhận của ông Mbon Ha N1. Theo nguyên đơn cho rằng, ông có hợp đồng xây nhà với ông M Ha Năm là xảy ra từ năm 2010, khi đó hai bên thỏa thuận làm căn nhà diện tích 6m x 7m với số tiền làm nhà là 19.000.000đồng, bắt đầu thực hiện từ năm 2011 và ông Mbon Ha N1 đã ứng trước số tiền 8.000.000đồng nhưng sau đó ông M Ha Năm không làm nhà cho ông như thỏa thuận, đến năm 2016 hai bên thỏa thuận lại là làm căn nhà diện tích 6m x 8m với số tiền 72.000.000đồng, thời gian đặt móng là tháng 7/2017, ông đã cho ông Mbon Ha N1 ứng tiền nhiều lần với tổng số tiền là 53.900.000đồng nhưng ông Mbon Ha N1 vẫn thực hiện làm nhà cho ông Đa Cát Ha N. Do đó, ngày 19/7/2020 hai bên mới lập Bản hợp đồng làm nhà đề ngày 19/7/2020 và Giấy giao tiền giữa hai bên.

Qua đó, việc ông Mbon Ha N1 đồng ý nhận xây nhà và đã nhận số tiền 53.900.000đồng của ông Đa Cát H Năm là có xảy ra, thể hiện tại Bản hợp đồng làm nhà và Giấy giao tiền có chữ ký xác nhận của ông Mbon Ha N1. Sau khi nhận tiền thì ông Mbon Ha N1 đã không làm nhà cho ông Đ Cát Ha N theo thỏa thuận. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã nhiều lần triệu tập ông Mbon Ha N1 để làm việc nhưng ông Mbon Ha N1 đều vắng mặt. Như vậy, ông Mbon Ha N1 đã vi phạm thỏa thuận

theo hợp đồng giữa hai bên, do đó đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy bản hợp đồng làm nhà đề ngày 19/7/2020 giữa ông Mbon Ha N1 và ông Đa Cát Ha N, yêu câu ông Đ Cát Ha Năm trả số tiền 53.900.000 đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đa Cát Ha N và bà C K' Ni rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 49.049.000đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng việc rút yêu cầu là tự nguyện nên được chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu này là phù hợp theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí : Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên buộc ông Mbon Ha N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm gồm 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy Bản hợp đồng làm nhà và 2.695.000 đồng (53.900.000 đồng x 5%) đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Tổng cộng là 2.995.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39, 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 422, 423, 424, 427 Bộ luật Dân sự.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ Cát Ha N và bà Cil K3' Ni về yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với số tiền 49.049.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đa Cát Ha N, bà Cil K3' Ni về việc "Tranh chấp về hợp đồng xây dựng nhà" đối với bị đơn ông Mbon Ha N1. Hủy Bản hợp đồng làm nhà đề ngày 19/7/2020 giữa ông Mbon Ha N1 với ông Đa Cát Ha N. Buộc ông Mbon Ha N1 trả lại cho ông Đ Cát Ha N và bà C K' Ni số tiền là 53.900.000 đồng (*Năm mươi ba triệu chín trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Buộc ông Mbon Ha N1 phải chịu 2.995.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm của vụ án. Hoàn trả lại cho ông Đa Cát Ha N 2.551.225 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001816 ngày 05/8/2025 của phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng (do bà Đa Cát K2' Kèn nộp thay).

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

cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Khu vực 3-Lâm Đồng;
- Phòng THADS Khu vực 3-Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thị Thúy Phượng