TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 105/2019/DS-PT
Ngày: 27/3/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng xây dựng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Khắc Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 99/2019/TLPT-DS, ngày 11 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng xây dựng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2018/DS-ST, ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 76/2019/QĐPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1950 (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T là ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1964. Địa chỉ: khu phố M, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Trung T1, sinh năm 1982

Địa chỉ: đường T, phường S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 là ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1971. Địa chỉ: khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2017 (Có mặt)

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T trình bày:

Vào ngày 20/8/2016, bà và ông Trần Trung T1 đã ký hợp đồng xây dựng công trình nhà ở trên thửa đất số 224, tờ bản đồ số 09, diện tích 441,9m^2, đất tọa lạc tại phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/10/2000. Tại Điều 2 của hợp đồng, ông T1 (bên B) phải thực hiện các hạn mục như sau:

Đào móng nhà và xây hầm vệ sinh, bê tông móng, bê tông đà kiềng; xây tường, đổ cột, trát tường, bê tông sàn gác, óp toàn bô nhà vệ sinh cos 1,6m, óp tường mặt trên bếp, lát gạch nền nhà, xây tường thu hồi mái, lắp xà gồ, lợp tole mái có tấm cách nhiệt chống nóng, bả ma tít, sơn nước, lắp đặt toàn bộ hệ thống điện âm sinh hoạt, lắp đặt toàn bộ hệ thống cấp thoát nước trong phạm vi công trình (xà gồ thép hộp mạ kẽm, gạch lát Ceramic 400 x 400, tole lộp song vuông, gạch ốp ceramic 250 x 400, thép Miền nam, sơn tường Maxilite, xi măng Tây đô), tháo dỡ mặt bằng, thủ tục xin phép, hoàn công nhà (phần tháo dỡ mặt bằng không tính vào thời gian thi công công trình). Về phần thủ tục xin phép, hoàn công nhà do bên B chịu.

Ngày 28/8/2016, ông T1 tháo dỡ nhà trọ để tiến hành xây nhà đồng thời cơ quan chức năng đến lập biên bản vì việc xây dựng chưa có giấy phép. Trong thời gian thi công nhà, ông T1 đã nhận tiền của bà gồm:

Ngày 20/8/2016: 100 triệu đồng; ngày 03/9/2016: 50 triệu đồng; ngày 15/9/2016: 70 triệu đồng; ngày 07/10/2016: 80 triệu đồng; ngày 05/11/2016: 50 triệu đồng; ngày 01/12/2016: 100 đồng. Tổng cộng là 450 triệu đồng.

Ngày 15/12/2017, ông T1 giao cho bà Giấy phép xây dựng có thời hạn số 685/GP-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố B và giao nhà cho bà đưa vào sử dụng nhưng chưa đóng la phong nhà xe và hoàn công nhà theo hợp đồng. Bà cho rằng nếu ông T1 xin không được giấy phép xây dựng thì ông phải cho bà biết, vì đất nhà bà rộng, bà sẽ chọn vị trí khác để xây nhà. Phần nhà bà sẽ bị giải tỏa gồm phân nửa căn nhà trong đó có phòng ngủ, gác lửng, phần còn lại là phòng khách. Ông T1 cho rằng đã làm hết trách nhiệm và bỏ về. Sau đó bà có liên lạc với ông T1 đề nghị hai bên tiếp tục thương lượng, bồi thường nhưng không có kết quả. Đối với số tiền còn lại 27 triệu đồng, bà chưa thanh toán cho ông T1 vì ông chưa hoàn thiện nhà là tô vách hông nhà với diện tích là 16m x 3,5m = 56m^2. Hiện tại căn nhà bị hư hỏng trong thời gian bảo hành như: tường bị nứt ở phần nhà trệt, tường bị thấm nước, sàn nhà vệ sinh bị nứt, nhà sau chưa làm la phong, tường bị tróc sơn, bà đã báo cho ông T1 biết nhưng không thực hiện.

Tổng chi phí xây dựng căn nhà là 477 triệu đồng, do ông T1 không thực hiện hết trách nhiệm của bên B: Không có giấy phép xây dựng, không hoàn công công trình nhà ở để được cấp quyền sở hữu nhà, nếu bị giải tỏa thì căn nhà còn lại phòng khách, phòng ngủ và gát lửng sẽ bị tháo bỏ gây thiệt hại về tài sản cho bà rất lớn. Đối với số tiền 27 triệu đồng, bà chưa thanh toán cho ông T1 và yêu cầu được trừ vào tiền bà thuê thợ đóng la phong nhà sau chưa thi công có dự toán chi phí là 4.185.250 đồng và tô vách hông nhà có diện tích 56m^2 có dự toán chi phí là 14.817.803 đồng. Tổng cộng là 19.003.053 đồng.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông T1 phải bồi thường thiệt hại theo hợp đồng cho bà về giá trị nhà ở là 180.000.000 đồng và các hạng mục chưa thi công gồm tô vách hông nhà diện tích 56m^2 là 14.817.803 đồng, hạng mục nhà sau chưa đóng tấm cách nhiệt diện tích 25m^2 là 4.185.250 đồng. Tổng cộng là 199.003.053 đồng. Đối với chi phí khảo sát và lập bản vẽ hoàn công 10.000.000 đồng bà không yêu cầu tòa án giải quyết để bà tự thỏa thuận với ông T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Bà T và ông T1 có làm hợp đồng xây dựng nhà cho bà T nhưng chưa xin được giấy phép xây dựng nhà. Trong quá trình xây dựng có phát sinh thêm chi phí xây dựng. Bà T còn nợ lại ông T1 số tiền 27.000.000 đồng. Tháng 9/2016 ông T1 có làm thủ tục xin phép xây dựng nhưng do đất của bà T nằm trong diện quy hoạch nên chỉ được cấp phép xây dựng tạm. Tháng 11/2016, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy phép xây dựng tạm cho bà T. Tháng 12/2016, ông T1 có liên hệ với cơ quan chức năng để xin ký hoàn công nhưng do bà T nằm trong diện quy hoạch nên không xin phép hoàn công được. Tháng 3/2017, ông T1 có đến sửa chữa sân nền cho nhà bà T thì hai bên không có tranh chấp gì. Nay ông T1 không đồng ý với yêu cầu của bà T và ông có yêu cầu bà T trả cho ông số tiền còn lại là 27.000.000 đồng mà bà T còn nợ trong hợp đồng xây dựng nhà. Ông T1 đồng ý khấu trừ vào số tiền theo như kết quả báo cáo giám định số tiền 11.486.000 đồng. Ông T1 yêu cầu bà T trả số tiền còn lại là 15.514.000 đồng.

Đối với các hạng mục như tô vách hông nhà với diện tích 16m x 3,5m = 56m^2, đóng la phong nhà sau không có trong hợp đồng. Đối với chi phí hoàn công ông T1 đồng ý bồi thường cho bà T khi bà được cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp nhận cấp phép hoàn công sở hữu nhà ở cho bà.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ các Điều 107, 113, 124, 125 của Luật xây dựng năm 2014; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị

quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu ông Trần Trung T1 phải bồi thường thiệt hại về nhà ở theo hợp đồng thi công xây dựng công trình nhà ở.

2. Buộc ông Trần Trung T1 phải bồi thường thiệt hại về nhà ở theo hợp đồng thi công xây dựng trọn gói công trình nhà ở cho bà Nguyễn Ngọc T là 3.489.053đ (Ba triệu bốn trăm tám mươi chín ngàn không trăm năm mươi bà đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu ông Trần Trung T1 phải bồi thường cho bà 168.514.000đ (Một trăm sáu mươi tám triệu năm trăm mười bốn ngàn đồng) về thiệt hại theo hợp đồng xây dựng về giá trị nhà ở.

4. Chi phí giám định ông Trần Trung T1 phải chịu 12.272.000đ (Mười hai triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn đồng), đồng thời ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền này.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, số tiền nêu trên chưa được thi hành thì bên phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành cho đến khi thi hành xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/12/2018, bà Nguyễn Ngọc T kháng cáo. Theo đơn kháng cáo bà T trình bày: Bà không đồng ý với nội dung của bản án sơ thẩm. Theo đó bà cho rằng phía ông T1 đã xây dựng công trình nhà của bà có một phần bị qui hoạch, giải tỏa nhưng không được đền bù đã gây thiệt hại cho bà. Bà kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày: Bà T đã tin tưởng giao cho ông T1 lo toàn bộ thủ tục, xin phép xây dựng nhưng ông T1 xây dựng nhà trên phần đất bị qui hoạch giải tỏa không được đền bù trong khi đất của bà T còn trống ở phía sau. Ông T1 không làm hết trách nhiệm vi phạm Điều 2 của hợp đồng xây dựng nên yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Việc xin phép phải do chủ đầu tư xin nhưng khi chưa có giấy phép thì bà T cũng đồng ý cho ông T1 xây dựng. Khi ông T1 xây dựng thì bà T không có ý kiến gì. Ông T1 đã hoàn thành nhiệm vụ và thực hiện hết trách nhiệm của mình. Khi xây dựng xong thì công trình có xuống cấp, phía ông T1 đã khắc phục. Thực tế thiệt hại vẫn chưa xảy ra, khi nào có thiệt hại thì bà T có thể tiếp tục khởi kiện. Ông T1 không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà T, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vào ngày 20/8/2016 giữa bà T và ông T1 có ký hợp đồng số 01/HĐ-XD về việc thi công xây dựng công trình nhà ở. Theo đó hai bên đều thống nhất với các đều khoản của hợp đồng, ông T1 đã tiến hành xây dựng và bàn giao công trình cho bà T đưa vào sử dụng. Tổng chi phí xây dựng công trình là 477 triệu đồng, bà T đã giao cho ông T1 số tiền 450 triệu đồng và còn lại 27 triệu đồng. Bà T1 cho rằng ông T1 không thực hiện hết trách nhiệm của mình như xây dựng nhà không có giấy phép dẫn đến nhà của bà xây dựng nằm trên phần đất bị giải tỏa một phần gây thiệt hại giá trị nhà ở là 180 triệu đồng; tô vách hông nhà diện tích 56m^2 là 14.817.803 đồng; đóng tấm cách nhiệt nhà sau diện tích 25m^2 là 4.185.250 đồng. Tổng cộng là 199.003.053 đồng. Ông T1 cho rằng việc tô vách hông nhà, đóng la phong nhà sau không có trong hợp đồng nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông đồng ý với chi phí khắc phục thiệt hại và sửa chữa các hạng mục công trình với số tiền là 11.486.000 đồng nhưng yêu cầu khấu trừ vào số tiền 27 triệu đồng mà bà T còn nợ.

[2] Căn cứ vào hợp đồng số 01/HĐ-XD ngày 20/8/2016 về việc thi công xây dựng công trình nhà ở thể hiện đây là hợp đồng xây dựng trọn gói nên phía

ông T1 phải có trách nhiệm hoàn thiện tất cả các hạng mục của công trình nhưng ông T1 chưa thực hiện tô vách hông nhà diện tích 56m^2 và đóng tấm cách nhiệt nhà sau diện tích 25m^2 là có thiếu sót. Theo hồ sơ dự toán của Công ty cổ phần TM tư vấn thiết kế và thi công xây dựng T thì chi phí tô vách hông nhà diện tích 56m^2 là 14.817.803 đồng và đóng la phong thạch cao nhà sau diện tích 25m^2 là 4.185.250 đồng. Tổng cộng là 19.003.053 đồng. Do đó ông T1 phải chịu trách nhiệm chi trả đối với số tiền này là phù hợp.

[3] Bà T cho rằng, do ông T1 xây dựng không có giấy phép nên phần đất xây dựng nhà bị qui hoạch một phần nếu bị qui hoạch thì bà bị hiệt hại một phần căn nhà với số tiền là 180 triệu đồng và yêu cầu ông T1 bồi thường số tiền này. Hai bên chỉ thỏa thuận trong hợp đồng là ông T1 lo thủ tục xin phép xây dựng, còn việc xác định vị trí xây dựng nhà là do bà T chỉ định. Hơn nữa, thiệt hại thực tế cũng chưa xảy ra nên bà T yêu cầu ông T1 bồi thường thiệt hại đối với giá trị phần căn nhà là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Tuy nhiên, căn cứ vào kết luận giám định nhà ở số 89/BC-TVKĐ ngày 21/5/2018 của Sở xây dựng B thì các hạng mục của công trình thiệt hại gồm nước chảy trên tường nhà từ trên gác xuống; nứt tường theo đà cửa sổ nhà dưới; tường nhà bị thắm nước diện tích 56m^2; sân trước nhà nứt nhiều đường ngang dọc; chảy nước ngay đầu đòn tay nhà xe và nước chảy trong vách tường nhà vệ sinh (trên gác) với tổng chi phí khắc phục thiệt hại là 11.486.000 đồng. Theo hợp đồng thì ông T1 có trách nhiệm bảo hành công trình 12 tháng kể từ ngày bàn giao công trình đưa vào sử dụng là ngày 15/12/2017. Như vậy, thời hạn bảo hành công trình vẫn còn, ông T1 đã vi phạm Điều 4 của hợp đồng là "Chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật, phải thực hiện theo đúng yêu cầu, bảo đảm sự bền vững và chính xác của các kết cấu xâ dựng và thiết bị lắp đặt…" và Điều 5 "Công trình chỉ được nghiệm thu và đưa vào sử dụng khi đảm bảo đúng yêu cầu thiết kế, đảm bảo chất lượng và đạt các tiêu chuẩn theo quy định", "Đảm bảo an toàn khi đưa công trình vào sử dụng. Do đó, tòa sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông T1 phải chịu chi phí khắc phục thiệt hại và sửa chữa các hạng mục công trình bị hư hỏng với số tiền 11.486.000 đồng là có căn cứ. Kháng cáo của bà T là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí phúc thẩm. Căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 thì bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2018/DS-ST, ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu ông Trần Trung T1 phải bồi thường thiệt hại về nhà ở theo hợp đồng thi công xây dựng công trình nhà ở.

2. Buộc ông Trần Trung T1 phải bồi thường thiệt hại về nhà ở theo hợp đồng thi công xây dựng trọn gói công trình nhà ở cho bà Nguyễn Ngọc T là 3.489.053đ (Ba triệu bốn trăm tám mươi chín ngàn không trăm năm mươi bà đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu ông Trần Trung T1 phải bồi thường cho bà 168.514.000đ (Một trăm sáu mươi tám triệu năm trăm mười bốn ngàn đồng) về thiệt hại theo hợp đồng xây dựng về giá trị nhà ở.

4. Chi phí giám định ông Trần Trung T1 phải chịu 12.272.000đ (Mười hai triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn đồng), đồng thời ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền này.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, số tiền nêu trên chưa được thi hành thì bên phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành cho đến khi thi hành xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Ngọc T phải chịu 8.425.700 đồng nhưng do bà T thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. Hoàn trả cho bà T số tiền 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013918 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Ông Trần Trung T1 phải chịu là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T1 đã nộp theo biên lai thu số 0019456 ngày 08 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc T được miễn nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Huỳnh Ngọc Dũng