TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **902**/2023/DS-PT
Ngày: 28/8/2023
V/v tranh chấp hợp đồng thi công

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Hồng Cảnh

Các thẩm phán:

1. Ông Uông Hoài Nam
2. Ông Trần Đức Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Bích Vân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Ái – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 7 năm 2023, ngày 01, 24 và 28 tháng 8 năm 2023 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 140/2023/TLPT- DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thi công".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2565/2023/QĐXXST-HC ngày 13 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 9280/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11296/2023/QĐPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11297/2023/QĐPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

***1.Nguyên đơn*: Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng T**

Địa chỉ: Số 262 đường số T, phường **B**A, quận **B**, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông **N.V.T**, chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **T.N.Q.A**, sinh năm 1982

Địa chỉ: 12/21A đường số S, phường **B**B, quận **B**, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 05/4/2021)

***2. Bị đơn*:** Bà **T.T.N.L**, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 106/21/3 đường **H**, phường **HT**, quận **T**, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***: Ông **V.V.H**, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 106/21/3 đường **H**, phường **HT**, quận **T**, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **V.B.T**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số 106/21/3 đường **H**, phường **HT**, quận **T**, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 003785 lập ngày 28/02/2022 tại Văn phòng Công chứng **T**)

Người kháng cáo Bà **T.T.N.L**, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 106/21/3 đường **H**, phường **HT**, quận **T**, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** do ông **N.V.T** là người đại diện theo pháp luật trình bày*:

Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** và bà **T.T.N.L** ký Hợp đồng thi công số 01-12/2020-HĐTC ngày 05/12/2020 để thi công công trinh nhà ở theo Giấy phép xây dựng số 1821/GPXD ngày 03/12/2020 của Ủy ban nhân dân quận **T** đối với công trình tọa lạc tại địa chỉ số 106/21/3 đường **H**, phường **HT**, quận **T**, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị là 865.000.000 (tám trăm sáu mươi lăm triệu) đồng bao gồm vật tư và phần nhân công.

Ngày 02/4/2021, bà **T.T.N.L**đã khóa cổng không cho bên thi công tiếp tục thi công đối với công trình.

Theo hợp đồng nêu trên thì khi chấm dứt Hợp đồng thi công bà **T.T.N.L** còn nợ lại số tiền vật tư, tiền công nhân và chi phí phát sinh trong quá trình thi công.

Nay nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** khởi kiện yêu cầu bị đơn bà **T.T.N.L** thanh toán số tiền còn nợ lại 286.420.000 (hai trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi nghìn) đồng trong đó bao gồm 240.000.000 đồng tiền nợ chưa thanh toán cuối và 46.420.000 đồng chi phí phát sinh.

Ngày 10/3/2022, Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** do ông **N.V.T** đại điện theo pháp luật giải trình vụ việc nội dung như sau:

Hợp đồng ký kết là đã thỏa thuận rõ về giá cả được ghi rõ trong bảng Hợp đồng và các điều khoản thanh toán. Trước khi ký kết bà **T.T.N.L** cũng đã tham khảo một vài đơn vị về giá cả trên thị trường rồi và cũng được phía Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** báo giá trước khi có giấy phép xây dựng là đơn giá mét vuông sàn và diện tích sàn nên mới có giá cả. Sau khi có Giấy phép xây dựng thì Hợp đồng mới được ký kết giữa hai bên cũng đã đồng thuận nhất trí.

Quá trình thực hiện các hạng mục trong các điều khoản phía nhà thầu luôn tuân thủ thi công đúng Giấy phép xây dựng cấp ngày 03/12/2020…Các hạng mục được thực hiện đều có bà **T.T.N.L** tham gia giám sát và không có bất kỳ ý kiến gì cho đến khi nhà sắp hoàn thành công trình.

Chính vì đồng ý với giá cả, thực hiện đúng chuẩn loại vật tư, đúng kiểu dáng mẫu nhà đã chọn cho các hạng mục thi công, nên bà **T.T.N.L** đã đồng ý thanh toán tiền các đợt cho nhà thầu chúng tôi.

Mỗi đợt thanh toán được phía nhà thầu ghi biên lai thanh toán, đều được nghiệm thu nhất trí của chủ nhà và hoàn toàn đồng ý với những gì mà nhà thầu đã thực hiện.

Giá thành sản phẩm đã bao gồm hữu hình và vô hình là sản phẩm trí tuệ của nhà thầu. Đến khi công trình sắp hoàn thành đi vào sử dụng thì nêu ra ý kiến giá cả, nếu không đồng ý thì phải thông báo ngay từ đầu.

Đến nay chủ nhà cũng đã đi vào sử dụng căn nhà mà nhà thầu thi công cũng đã gần 12 tháng rồi, lại giờ không chịu thanh toán 3 đợt cuối còn lại theo Hợp đồng đã ký cùng các công việc phát sinh là không có cơ sở.

*Bị đơn bà **T.T.N.L** trình bày*:

Ngày 05/12/2020, bà **L** được sự giới thiệu của người quen nên có gọi cho ông **N.V.T** là người đại diện của Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** đến nhà thuê tạm tại: 262/1/21 Phan Anh, Hiệp Tân, **T** để thỏa thuận về giá cả chi phí xây nhà. Sau khi tính toán ông **T** đã đưa ra mức giá làm nhà là: 865.000.000 (tám trăm sáu mươi lăm triệu) đồng dựa trên đơn giá thi công là: 3.650.000/m^2.

Bà **T.T.N.L** và Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** thỏa thuận ký Hợp đồng thi công số 01-12/2020-HĐTC ngày 05/12/2020 để thi công công trình nhà ở theo Giấy phép xây dựng số 1821/GPXD ngày 03/12/2020 của Ủy ban nhân dân quận **T** đối với công trình tọa lạc tại địa chỉ số 106/21/3 đường **H**, phường **HT**, quận **T**, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị là 865.000.000 (tám trăm sáu mươi lăm triệu) đồng bao gồm vật tư và phần nhân công.

Quá trình thi công, bị đơn bà **L** xác định đã thanh toán cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** theo như hợp đồng như sau:

Sau khi hợp đồng được ký kết: 65.000.000 (sáu mươi lăm triệu) đồng ngày 08/12/2020; Sau khi thi công phần móng: 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ngày 25/12/2020; Sau khi thi công dầm sàn bê tông cốt thép lầu 1: 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ngày 08/01/2021; Sau khi thi công dầm sàn lầu 2: 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ngày 14/01/2021; Sau khi thi công dầm sàn lầu 3: 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ngày 22/01/2021; Sau khi thi công dầm sàn mái: 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng ngày 29/01/2021; Sau khi thi công phần xây tô: 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng ngày 12/03/2021. Tổng chi phí bà **L** đã thanh toán cho ông **T** đến ngày 12/03/2021 là: 625.000.000 (sáu trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

Đến giai đoạn lát gạch nền hoàn thành 95% thì ông **T** yêu cầu bà **L** thanh toán tiếp số tiền như trong hợp đồng thì bà **L** không thanh toán nữa vì lý do là Công ty

TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** tính không đúng khối lượng thi công cho nhà bà **L.**

Cụ thể trong tờ giấy phép xây dựng của nhà bà **L** có để phần: Tổng diện tích sàn xây dựng chỉ là: 161,99 m^2. Dựa trên đơn giá xây dựng phần thô là: thì tổng giá trị thi công phần thô chỉ là: 161,99 x 3.650.000 = 591.263.500 (Năm trăm chín mươi mốt triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

Vậy nên bà **L** đã đưa dư cho ông **T** số tiền: 625.000.000 - 591.263.500 = 33.736.500 (ba mươi ba triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm) đồng so với tổng chi phí của hợp đồng thi công.

Đối với số tiền phát sinh ngoài hợp đồng là 46.420.000 (bốn mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi nghìn) đồng, bà **L** xin giải trình nguyên nhân không thanh toán cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng T như sau:

Ốp gạch tường: Đơn giá chưa thỏa thuận, tính tiền khối lượng không đúng; Ốp lấy sáng: phần này là nằm trong phần thô; Tháo lưới vách sau để tô trát: là bắt buộc phải làm trong phần thô, không được tính; Xi măng thi công cầu thang: nằm trong khoảng thi công bắt buộc; Làm trang thờ: bà **L** chỉ hỗ trợ 50%; Chỉnh sửa giấy phép: là phần bắt buộc phải làm của bên xây dựng; Đổ bê tông tầng trệt: là phần bắt buộc phải làm trong HĐTC; Đi ống đồng máy lạnh: tự ra giá tự tính tiền, phần này bà **L** xin đo đạc và mua trả lại; Đi ống PRR nóng: cần đo đạc và tính theo giá thị trường; Với các phụ lục phát sinh kể trên bà **L** cảm thấy quá vô lý nên không thanh toán.

Ngoài ra, chi phí mà bà **L** phải bỏ tiền ra để mời các đơn vị khác để hoàn thiện nhà mà ông **T** đã bỏ ngang không thi công (mức độ hoàn thiện lúc ông **T** bỏ ngang là gần 90%) gồm: 01 (một) thùng sơn chống thấm 345.000 (ba trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng; Thợ của **T** mượn (sơn): 700.000 (bảy trăm nghìn) đồng; Phần công thợ sơn hoàn thiện: 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng; Phần sơn bị hỏng do ông **T** tạm ngưng phải mua làm tiếp: 4.048.000 (bốn triệu không trăm bốn mươi tám nghìn) đồng; Phần công lắp hệ thống chiếu sáng + thiết bị vệ sinh: 7.000.000 (bảy triệu) đồng; Phần hồ + công làm lại toilet trệt: 2.000.000 (hai triệu) đồng; Tiền thuê dịch vụ vệ sinh công trình: 3.000.000 (ba triệu) đồn; Tiền thuê nhà do trễ hẹn ngày giao nhà 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Tổng chi phí do Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng T tạm dừng công trình thực hiện xây dựng để bên bà **L** hoàn thiện là: 36.090.000 (ba mươi sáu triệu không trăm chín mươi nghìn) đồng.

Trước những sai phạm kể trên cũng như cố tình gian lận bản khối lượng bà **L** không đồng ý thanh toán số tiền còn lại mà nguyên đơn yêu cầu.

Đồng thời xin quý Tòa xem xét buộc Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng T trả lại số tiền đưa dư so với thỏa thuận trong hợp đồng và số tiền bị đơn đã

bỏ ra để làm phần hoàn thiện nhà: 33.736.500 + 36.090.000 = 69.826.500 (sáu mươi chín triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **V.V.H** do ông **V.B.T** là người đại diện theo ủy quyền trình bày đồng ý như phần trình bày của bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn **Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng T**

Buộc bà **T.T.N.L** phải thanh toán cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** tổng số tiền là 237.170.000 (hai trăm ba mươi bảy triệu một trăm bảy mươi nghìn) đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng thống nhất với nội dung sau:

Bà **T.T.N.L** có trách nhiệm thanh toán lại cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng, đôi bên đã tự giao nhận với nhau xong không còn thắc mắc hay khiếu nại gì.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng và đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Các đương sự đã thỏa thuận và tự giải quyết với nhau xong. Việc thỏa thuận là không trái luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận này và sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thời hạn và thủ tục kháng cáo:

Người khởi kiện nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn qui định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm ông **N.V.T** là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** cùng với bà **T.T.N.L** và ông **V.B.T** là đại diện theo ủy quyền của ông **V.V.H** cùng thống nhất thỏa thuận như sau:

Bà **T.T.N.L** thanh toán lại cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** số tiền là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng, đôi bên đã tự giao nhận với nhau xong.

Việc thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa án sơ thẩm.

[3]. Về phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** chịu 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phía đã nộp 7.160.500 (bảy triệu một trăm sáu mươi nghìn năm trăm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0072004 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án quận **T**, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** số tiền chênh lệch là 3.410.500 (ba triệu bốn trăm mười nghìn năm trăm) đồng. Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà **T.T.N.L** chịu 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm nghìn) đồng.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu. Hoàn lại tiền tạm ứng là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho bà **T.T.N.L**.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 273, Điều 276, Điều 285, Điều 300, Điều 307 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của bà **T.T.N.L**:

Sửa án sơ thẩm số 493/2022/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận **T**.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Bà **T.T.N.L** thanh toán lại cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** số tiền là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Đôi bên đã tự giao nhận với nhau xong.

2. Về án phí:

Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** chịu án phí sơ thẩm là 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phía đã nộp 7.160.500 (bảy triệu một trăm sáu mươi nghìn năm trăm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0072004 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận **T**, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** số tiền chênh lệch là 3.410.500 (ba triệu bốn trăm mười nghìn năm trăm) đồng. Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng **T** đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

Bị đơn bà **T.T.N.L** chịu án phí dân sự sơ thẩm 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm mươi) đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho bà **T.T.N.L** theo biên lai thu số AA/2021/0037001 ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận **T**, thành phố Hồ CHí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.Hồ Chí Minh;
- TAND quận **T**;
- Chi cục THADS quận **T** ,TP.Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Đào Hồng Cảnh