

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 483/2026/DS-PT
Ngày: 18/8/2026
V/v “*Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở*”

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 Nguyễn Văn Quân.
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch, ông Bùi Đăng
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Trúc Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 414/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2026/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 562/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:** ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1966;
Địa chỉ: C1 mới, xã B, tỉnh Lâm Đồng.
Bị đơn: ông Trần Văn D, sinh năm 1989 và bà Mơ L, sinh năm 1995;
cùng địa chỉ: thôn T, xã B, tỉnh Lâm Đồng.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Phạm Văn C, sinh năm 1986; địa chỉ: số B thôn T, xã D, tỉnh Lâm Đồng.
- Người kháng cáo: ông Trần Văn D và bà Mơ L là bị đơn.
Tại phiên tòa có mặt tất cả các đương sự.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Nguyễn Đình Q trình bày:
Tháng 11/2020, ông và ông D có thỏa thuận và ký hợp đồng xây dựng, ông xây cho ông D 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 117m², mái lợp, cửa nhôm,

tổng dự toán 565.000.000đ, trừ tiền cửa nhôm 78.000.000đ, sau đó trừ tiếp cánh cửa bếp, tủ tường là 6.000.000đ. Giá trị còn lại 481.000.000đ.

Ông tiến hành xây dựng theo tiến độ, thanh toán từng phần, có chữ ký của hai bên và đóng dấu của Cửa hàng vật liệu xây dựng và đã thanh toán: Đợt 1 số tiền 200.000.000đ; đợt 2 số tiền 110.000.000đ; đợt 3 số tiền 71.000.000đ. Tổng cộng ba đợt là 381.000.000đ, còn nợ số tiền 100.000.000đ yêu cầu vợ chồng ông D phải thanh toán trả. Đối với số tiền ông D cho ông C ứng 30.000.000đ ông đồng ý trừ vào số tiền ông D phải trả cho ông. Ông yêu cầu vợ chồng ông D trả số tiền 70.000.000đ. Ông D giữ lại số tiền này để bảo hành và sửa chữa căn nhà là không đúng vì đã hết thời hạn bảo hành và những phần ông D yêu cầu sửa chữa thì ông đã sửa chữa. Tài liệu chứng cứ: Hợp đồng xây dựng nhà cấp 4 ghi ngày 11-11-2020; phụ lục: Thiết bị xây dựng, chủng loại vật tư; giấy tính toán vật tư bản chính viết tay trên tờ giấy lịch.

Bộ đơn ông Trần Văn D, bà Mơ L trình bày:

Vợ chồng ông bà có thỏa thuận ký hợp đồng xây nhà với ông Nguyễn Đình Q giá trị hợp đồng là 565.000.000đ, trừ cửa nhôm 78.000.000đ còn 559.000.000đ. Ông Q xây xong nhà, bàn giao và vợ chồng ông, bà đã nhận nhà ở và ông, bà đã thanh toán trả cho ông Q nhiều lần và trừ số tiền 30.000.000đ ông Phạm Văn C là thợ xây ứng, ông, bà còn giữ lại của ông Q số tiền 70.000.000đ để bảo hành và sửa chữa những chỗ hư hỏng, xuống cấp, không đúng thiết kế ban đầu. Ông Q yêu cầu trả số tiền 70.000.000đ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Văn C trình bày:
Quá trình xây dựng, ông có ứng số tiền 30.000.000đ của ông D, ông D yêu cầu ông viết giấy vay, sau này ông D có đòi ông trả lại nhưng ông chưa trả được, ông Dương T số tiền này vào tiền vật liệu xây dựng và đã được ông Q đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2026/DS-ST ngày 19/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 513, Điều 515, Điều 519 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Q về việc “Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở” với ông Trần Văn D, bà Mơ L.

Buộc ông Trần Văn D, bà Mơ L có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Đình Q số tiền 70.000.000đ.

Kể từ ngày ông Q có đơn yêu cầu thi hành án, ông D, bà L còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/5/2026, bị đơn ông Trần Văn D và bà Mơ L có đơn kháng cáo, không đồng ý trả cho ông Nguyễn Đình Q số tiền đang tạm giữ là 70.000.000đ vì lý do ông Q chưa làm đúng theo bản vẽ và hợp đồng xây dựng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Trần Văn D và bà Mơ L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Lý do ông bà chưa trả tiền cho ông Q là do ông Q xây nhà không đúng thiết kế: Ốp gạch phòng khách thỏa thuận cao 1,5m nhưng thực tế chỉ 1,2m; có ba bậc tam cấp nhưng thực tế chỉ hai bậc, nhà bị thấm, nứt.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Đình Q không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Ông xây nhà cho ông D vẫn có 03 bậc tam cấp, sau đó ông D yêu cầu làm thêm phần sân, do mặt bằng sân cao lên nên chỉ còn 02 cấp; gạch ốp phòng khách cao 1,2 m là do chủng loại gạch và có sự đồng ý của chủ nhà; nhà bị thấm, nứt thì ông đã khắc phục, ông D không có ý kiến gì và nay thời hạn bảo hành đã hết. Ông đồng ý giảm cho ông D 5.000.000đ vì gạch ốp phòng khách chưa đúng thiết kế mặc dù chủ nhà khi đó đã đồng ý. Ông yêu cầu vợ chồng ông D phải trả cho ông 65.000.000đ.

- Ông C: Việc ốp gạch phòng khách có sự đồng ý của chủ nhà. Nếu ốp đủ 1,5m thì chi phí tăng thêm khoảng 5.000.000đ.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng; người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Nguyên đơn tự nguyện giảm cho bị đơn 5.000.000đ nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xác minh tại phiên tòa phúc thẩm và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D và bà Mơ L trong thời hạn theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung hợp đồng và công nợ giữa các bên:

Xét hợp đồng xây dựng giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đình Q và bị đơn ông Trần Văn D, bà Mơ L: Các bên thống nhất tổng giá trị dự toán xây dựng ban đầu là 565.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên có thỏa thuận giảm trừ tiền cửa nhôm (78.000.000 đồng) và tiền cánh cửa bếp, tủ tường (6.000.000 đồng). Do đó, giá trị hợp đồng xây dựng thực tế còn lại là 481.000.000 đồng. Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 03 đợt tổng cộng 381.000.000 đồng, khấu trừ số tiền ông C (người thi công) đã ứng trước 30.000.000đ của bị đơn. Số tiền còn lại bị đơn chưa thanh toán là 70.000.000đ. Số tiền công nợ chưa thanh toán này được các bên đương sự thống nhất.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn: ông Trần Văn D và bà Mơ L kháng cáo không chấp nhận trả số tiền 70.000.000 đồng với lý do nguyên đơn thi công không đúng thiết kế, ốp gạch phòng khách thỏa thuận cao 1,5m nhưng thực tế chỉ cao 1,2m; có ba bậc tam cấp nhưng thực tế chỉ xây hai bậc, nhà bị thấm, nứt nên ông giữ lại tiền để bảo hành, sửa chữa. Xét thấy:

[3.1] Về bậc tam cấp: Ông Q cho rằng lý do không có đủ ba bậc (tam cấp) từ sân bước lên sàn nhà là do ban đầu các bên không có thỏa thuận đồ sân. Sau đó mới phát sinh thỏa thuận làm sân, sau khi đồ sân thì chiều cao từ mặt sân lên sàn nhà giảm xuống nên chỉ còn hai bậc. Ông C là người trực tiếp thi công công trình và bị đơn là ông D cũng xác nhận các bên có thỏa làm sân. Do vậy, hiện nay chỉ có hai bậc, không phải là ba bậc tam cấp nên không có lỗi của ông Q.

[3.2] Về chất lượng công trình: Khi ông Q xây xong nhà thì bàn giao cho ông D, ông D nhận bàn giao nhà và ở từ năm 2021 đến nay. Bị đơn cho rằng nguyên đơn thi công sai thiết kế, chất lượng không bảo đảm nhưng không cung cấp được biên bản nghiệm thu có ghi nhận lỗi của bên xây dựng, không có tài liệu chứng minh chi phí sửa chữa thực tế mà bị đơn phải bỏ ra. Mặt khác, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có đơn yêu cầu phản tố, cũng không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chất lượng công trình hay định giá thiệt hại (nếu có) để làm căn cứ khấu trừ phần bị thiệt hại vào nghĩa vụ thanh toán. Mặt khác, đến nay thời hạn bảo hành công trình đã hết.

[3.3] Về việc gạch ốp phòng khách: Các bên thỏa thuận gạch ốp phòng khách cao 1,5m, nhưng thực tế chỉ cao 1,2m. Ông Q thừa nhận chưa đúng thiết kế nhưng cho rằng khi thi công do chủng loại gạch thay đổi và sự đồng ý của chủ nhà nên thực tế chỉ cao 1,2m. Xét thấy ông Q không chứng minh được việc thay đổi gạch ốp phòng khách từ 1,5m còn 1,2m. Theo ông C là người thi công công trình thì chi phí tăng thêm từ 1,2m lên 1,5m là 5.000.000đ. Ông Q đồng ý giảm 5.000.000đ cho ông D, số tiền còn lại ông yêu cầu vợ chồng ông D phải trả là 65.000.000đ. Bị đơn ông D không đưa ra số tiền thiệt hại cụ thể và cũng không có yêu cầu định giá, giám định thiệt hại. Do vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông Q về nội dung này.

[3.4] Theo quy định tại Điều 519 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi bên cung ứng dịch vụ (bên thi công) đã hoàn thành công việc và bàn giao sản phẩm, bên sử dụng dịch vụ có nghĩa vụ thanh toán tiền dịch vụ theo thỏa thuận. Do vậy, ông Q yêu cầu vợ chồng ông D phải trả 65.000.000đ là có căn cứ. Kháng cáo của ông D và bà L được chấp nhận một phần.

[4] Do kháng cáo được chấp nhận một phần, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D và bà Mơ L; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2026/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng.

- Áp dụng: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 513, Điều 515, Điều 519 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đình Q. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Q về việc “Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở” với ông Trần Văn D, bà Mơ L.

Buộc ông Trần Văn D, bà Mơ L có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Đình Q số tiền 65.000.000đ.

Kể từ ngày ông Q có đơn yêu cầu thi hành án, ông D, bà L còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn D, bà Mơ L phải chịu 3.250.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đình Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.650.000đ theo biên lai thu số 0009227 ngày 17/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh cũ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Lâm Đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Văn D, bà Mơ L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông D, bà L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010315 và 0010303 ngày 02/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025 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, 8, 36 và Điều 72 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Đăng

Huỳnh Châu Thạch

Nguyễn Văn Quân

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 4 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 4-Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Văn Quân

