

Bản án số: 198/2022/DS-PT

Ngày: 12-9-2022

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
thi công xây dựng nhà ở”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- T3 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Đăng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng

Ông Phạm Trường Thọ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Thạnh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 119/2022/DS-PT ngày 25 tháng 5 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng nhà ở”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2022/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện TB, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: **198/2022/QĐ-PT** ngày 29 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty PN

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh V - Giám đốc

Địa chỉ: Số 207A/1 ấp TL, xã PH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1959; Địa chỉ: số 107A khóm 5, phường 2, TPVL, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2021)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn T3 M - Văn phòng Luật Sư Võ Văn T2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: 1. Ông Bùi Nhật T3, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp PN, xã SP,

huyện TB, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Bùi Nhựt T3: Luật sư Lê Tấn P, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Võ Hoàng Đ, sinh năm 1961; Địa chỉ: Ấp PHY, xã SP, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Nhựt T3, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp PN, xã SP, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 29/8/2014)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Võ Mai K, sinh năm 1983 (vợ ông T3); Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Nhựt T3, sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: Ấp PN, xã SP, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Công ty PN (Công ty) có ông T1 là đại diện theo ủy quyền trình bày yêu cầu khởi kiện:*

Công ty PN yêu cầu ông Võ Hoàng Đ và ông Bùi Nhựt T3 có trách nhiệm thanh toán số tiền xây dựng nhà tại lô R11 và R12 với số tiền là 244.912.000 đồng và lãi suất kèm theo là 10%/năm cho đến khi xét xử xong là 195.929.000 đồng.

Nguyên vào tháng 01 năm 2013 phía Công ty PN và ông Đ có thỏa thuận với nhau việc xây dựng căn nhà tường một trệt một lầu (hai căn liền kề) tại hai lô đất R11-R12 thuộc khu đô thị SP. Việc thỏa thuận ban đầu chỉ thông qua việc trao đổi bằng lời nói với nhau “ông Đ có 1.200.000.000 đồng yêu cầu Công ty PN xây dựng căn nhà tại lô R11-R12 với chi phí ban đầu như T2 chi phí P sinh đến đâu tính đến đó”. Công ty PN đã yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Lê Gia lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật và dựa vào bảng thiết kế này để xây dựng.

Trong quá trình thi công thì Công ty PN có lập Hợp đồng xây dựng số 018/HĐXD-PNC nhưng ông Đ, ông T3 hứa hẹn trì hoãn không ký hợp đồng. Do trước đó hai bên có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại lô đất R11-R12 nên tin tưởng dù không ký hợp đồng nhưng phía Công ty vẫn tiến hành xây dựng theo thỏa thuận mà hai bên đã thống nhất.

Công ty tiến hành xây dựng đến khi hoàn T3 phần xây thô và ốp đá ở phần mặt dựng của ngôi nhà thì phía ông T3 và ông Đ không cho Công ty xây dựng tiếp và yêu cầu ngừng các hạng mục xây dựng lại. Từ khi bắt đầu xây dựng căn nhà một trệt một lầu (hai căn liền kề) tại lô đất R11-R12 thì phía ông Đ, ông T3 thanh toán tiền cho Công ty được 6 đợt, đợt 1 là 122.000.000 đồng, đợt 2 là

240.000.000 đồng, đợt 3 là 360.000.000 đồng, đợt 4 là 50.000.000 đồng, đợt 5 là 100.000.000 đồng, đợt 6 là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 922.000.000 đồng.

Trong quá trình thi công thì Công ty có lập biên bản số 01 nghiệm thu công việc xây dựng ngày 03/4/2013 đối tượng nghiệm thu là cốppha, cốt thép móng và biên bản số 02 nghiệm thu công việc xây dựng ngày 17/4/2013 đối tượng nghiệm thu là cốppha, cốt thép đà kiềng đều có ký nhận của ông Đ và công nhận công trình là đạt yêu cầu chất lượng, đồng ý nghiệm thu và cho triển khai các công việc xây dựng tiếp theo. Vì vậy, mà Công ty M tiếp tục xây dựng công trình cho đến khi ông T3 yêu cầu ngưng thi công.

Việc ngưng thi công là do phía ông T3, ông Đ đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng Công ty vẫn tôn trọng và cho ngưng thi công và tính chi phí xây dựng từ khi bắt đầu xây dựng cho đến thời điểm ngưng thi công theo yêu cầu của phía ông Đ, ông T3 bằng 1.166.912.000 đồng, phía ông Đ đã thanh toán cho Công ty được 922.000.000 đồng còn lại là 244.912.000 đồng. Phía công ty có thông báo cho ông Đ, ông T3 biết nhưng không có phản hồi ý kiến. Sau đó hai bên P sinh tranh chấp được Ủy ban nhân dân xã SP giải quyết nhưng không T3 rồi Công ty M khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện TB để yêu cầu ông T3 và ông Đ thanh toán số tiền còn lại là 244.912.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án thì các bên có yêu cầu Trung T1 giám định chất lượng xây dựng thuộc Chi cục giám định xây dựng Vĩnh Long. Sau khi nhận được kết luận và hồ sơ dự toán của Trung T1 thể hiện số tiền 872.840.845 đồng thì Công ty nhận thấy phía Trung T1 đã tính sai và thiếu một số hạn mục và có khiếu nại đến Trung T1 nhưng thời gian này do người đại diện là ông Ung Văn Tuấn bị bệnh nên đã không đến tham dự phiên họp làm việc về vấn đề khiếu nại và ông Tuấn cũng không thông báo với Công ty. Sau đó, Trung T1 có gửi Công văn số 230/GĐCLXD, ngày 30/5/2018 nhận thiếu sót trong việc tính thiếu sót 661,65kg sắt tại một số cấu kiện như Công văn số 230/GĐLXD, ngày 30/5/2018 đã nêu. Tuy nhiên, khi tính giá của 661,65kg bằng 15.965.372 đồng vẫn không đúng với giá trị thực tế của việc thi công.

Để làm rõ vấn đề tranh chấp và chứng minh cho công việc thi công nhà một trệt một lầu tại lô R11-R12 tại khu đô thị SP phía Công ty có yêu cầu Công ty thẩm định giá Eximvas dựa trên bản vẽ thiết kế của Công Ty Lê Gia lập dự toán với số tiền là 1.233.420.177 đồng. Tuy nhiên, phía ông T3 và ông Đ không đồng ý với hồ sơ dự toán do Công ty thẩm định giá Eximvas lập mà đồng ý với hồ sơ dự toán của Trung T1 thẩm định chất lượng xây dựng thuộc Chi cục giám định xây dựng Vĩnh Long.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty không khiếu nại và không yêu cầu thẩm định chất lượng công trình và lập dự toán lại. Công ty thống nhất với bản vẽ của Trung T1 thẩm định chất lượng xây dựng thuộc Chi cục giám định xây dựng Vĩnh Long. Tuy nhiên, Công ty giải trình thêm các hạng mục phần việc mà phía Trung T1 đã không đưa vào hồ sơ công việc khi lập dự toán xây căn nhà một trệt một lầu tại lô R11-R12 (tương đương hai căn nhà vì xây dựng trên hai nền tại lô R11-R12) tại khu đô thị SP của ông T3 và ông Đ như sau (*kèm theo bảng tổng hợp dự toán*):

- Chênh lệch định mức đào đất (công tác AB.11322)
 - + Theo dự toán của Trung T1 thẩm định là đào đất cấp 1 nhưng hiện trạng đất là cấp 2 (đã được Sở xây dựng khảo sát, thẩm tra, phê duyệt dự án Đô thị M SP).
 - + Thiếu khối lượng đào móng bó nền: Dự toán của Trung T1 không có, tuy nhiên việc này Công ty đã thực hiện. Vì không thực hiện việc này thì không có thi công móng nền nhà được.
 - + Công ty phải thực hiện thêm công việc bê tông lót móng đá 4x6, xây tường gạch thẻ: thiếu vật tư, thiếu nhân công, ca máy...
- Đóng cọc tràm (công tác AC.11122)
 - + Dự toán của Trung T1 không có đóng cọc tràm tại hầm tự hoại nhưng thực tế có thi công.
- Công tác đắp cát nền móng công trình (công tác AB.13411): phần đệm cát đầu cừ móng và hầm tự hoại Trung T1 không tính trong dự toán.
- Công tác dal bồn hoa, dal ngói mũi hài (công tác AG.11413, AG. 31311, AG.13223, AE.54115): Trung T1 không đưa vào dự toán. Thực tế Công ty cổ phần xây dựng P Nguyên có thi công như đổ bê tông, ván khuôn, cốt thép, xây gạch thẻ.
- Công tác sản xuất sà gồ thép hộp 30x60x1,8mm (AI.11221): lệch giá tiền trong bảng tổng hợp vật liệu. Trung T1 tính 7.077đồng/kg nhưng đơn giá của hạng mục tương tự mà Trung T1 tính là 16.728đồng.
- Công tác ốp đá tự nhiên vào tường có chốt bằng inox (AK.32110): Chênh lệch khối lượng do Trung T1 tính theo bảng vẽ chứ không tính theo thực tế xây dựng căn nhà.
- Sản xuất lắp dựng cốt thép cột, trụ cột cao ≤ 4 m đường kính 16mm (AF.614213): Trung T1 không tính phần thép chờ cột
- Sản xuất lắp dựng cầu thang cao ≤ 4 m đường kính 16mm (AF 618213): Trung T1 tính sắt phi 10 nhưng thực tế sử dụng là sắt 2 lớp phi 16.
- Công tác lắp dựng cửa sắt xếp, cửa cuốn (AI.63111): Trung T1 không tính mô tơ điện trong cửa cuốn trước.

- Lắp dựng cửa nhôm hệ 1.000 (AI.63121): Dự toán Trung T1 không tính hai cửa hoàn thiện sau nhà.
- Cửa gỗ cấm xe lâu (TT) phần khung cửa: Trung T1 không tính dự toán.
- Ống ruột gà âm tường sàn (TT): Trung T1 không tính.
- Lắp đặt ống nhựa đường kính ống 60 thoát nước mưa seno, nhà vệ sinh lâu 1 (BB.19406, BB29124): Trung T1 không tính
- Bả matic vào tường (AK.82110): Trung T1 không tính
- Sơn tường ngoài nhà đã bả 01 nước lót 02 nước phủ (AK.84414): Trung T1 không tính.
- Ngâm nước xi măng seno, mái (TT): Trung T1 không tính
- Quét Flintkote chống thấm (AK.92111): Trung T1 không tính
- Dàn ngói mũi hài (AK.13110): Trung T1 không tính
- Lắp dựng dàn giáo trong nhà, cao 3,6m (AL.61210): Trung T1 không tính

Đây là các công việc lớn mà Công ty bắt buộc phải thi công khi xây dựng nhà cho ông Đ và ông T3 nhưng chưa được Trung T1 đưa vào hồ sơ công việc và lập dự toán còn thiếu. Tổng chi phí cho các hạng mục trên là 286.003.821 đồng. Vì vậy, cộng dự toán mà Trung T1 đã tính ban đầu là 872.840.845 đồng và số tiền tính thiếu đối với 661,65kg sắt là 15.965.372 đồng và số tiền mà Công ty giải trình đối với công việc thực tế có thi công nhưng không được tính là 286.003.821 đồng, tổng cộng bằng 1.174.810.038 đồng, khấu trừ vào số tiền ông T3 và ông Đ đã giao cho Công ty trước đó thì ông T3 và ông Đ còn phải trả lại cho Công ty số tiền 252.810.038 đồng. Tuy nhiên, Công ty vẫn giữ yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông Đ và ông T3 có trách nhiệm trả lại số tiền 244.912.000 đồng và lãi suất kèm theo.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty PN yêu cầu ông Bùi Nhựt T3 và ông Võ Hoàng Đ cùng trả số tiền 244.912.000 đồng và lãi suất kèm theo 10% của 08 năm (96 tháng) làm tròn là 195.929.000 đồng, tổng cộng bằng 440.841.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Phần trình bày ý kiến của bị đơn:

1. Theo đơn yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung ông T3 trình bày là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty PN vì đã thanh toán đủ số tiền và đồng thời theo bảng tính dự toán của Trung T1 thẩm định chất lượng xây dựng thì ông T3 đã đưa dư số tiền 222.771.801 đồng. Ông T3 yêu cầu Công ty PN trả lại số tiền 222.771.801 đồng và không yêu cầu tính lãi xuất.

Về nội dung vụ việc ông Thanh trình bày như sau: Ông T3 là con rể ông Đ, ông Đ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô R11 – R12, ông Đ ban đầu có đứng ra thỏa thuận với Công ty PN xây dựng căn nhà một trệt một lầu (tương đương hai căn liền kề) tại lô R11-R12 thuộc khu đô thị SP. Ban đầu hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau không ký hợp đồng vì là chỗ quen biết, trước đó Công ty là đơn vị chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô R11 – R12 cho ông Đ nên có sự quen biết tin tưởng. Ông Đ giao kết với Công ty bằng lời nói yêu cầu Công ty xây dựng căn nhà một trệt một lầu tại lô R11-R12 (2 nền)

với số tiền 1.200.000.000 đồng nếu có P sinh thì sẽ bàn với nhau.

Các bên thống nhất và Công ty tiến hành thi công có ông Đ hoặc ông T3 giám sát việc thi công. Việc thanh toán tiền theo đợt có bao nhiêu thanh toán bấy nhiêu, làm xong công đoạn nào thì thanh toán đến đó. Trong quá trình Công ty xây dựng thì bên ông T3 trả được 06 đợt, đợt 1 là 122.000.000 đồng, đợt 2 là 240.000.000 đồng, đợt 3 là 360.000.000 đồng, đợt 4 là 50.000.000 đồng, đợt 5 là 100.000.000 đồng, đợt 6 là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 922.000.000 đồng. Trong quá trình thi công, sau khi Công ty hoàn T3 phần phần xây thô thì ông T3 yêu cầu Công ty báo giá phần thi công nội thất, ông T3 thấy giá Công ty đưa ra cao hơn giá thị trường nên yêu cầu Công ty ngừng thi công, không cho Công ty tiếp tục thi công nữa mà ông T3 tự mình thuê người bên ngoài xây dựng. Lúc này, ông T3 và ông Đ không gặp Công ty để tính toán về phần chi phí vì nghĩ là đã giao đủ tiền, ông Đ và ông T3 còn ký biên bản nghiệm thu công trình và bàn giao nhà với Công ty. Một thời gian sau thì Công ty đến gặp thông báo dư nợ và yêu cầu thanh toán thêm tiền lúc này hai bên M P sinh tranh chấp. Ông T3 nhận bản vẽ của Công ty để yêu cầu Công ty Kiến tạo lập dự toán lại với giá 820.892.588 đồng, hai bên giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã SP nhưng không T3, sau đó Công ty khởi kiện tranh chấp tại Tòa án.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa thì các bên có thống nhất yêu cầu Trung T1 thẩm định chất lượng xây dựng thuộc Chi cục giám định xây dựng Vĩnh Long tiến hành thẩm định công trình, phía Trung T1 lập bảng vẽ và lập hồ sơ dự toán bằng 872.840.845 đồng và sau đó có bổ sung thêm phần dự toán đối với 661,65kg sắt vào ngày 14/12/2021 là 15.965.372 đồng, tổng cộng là 888.806.217 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T3 thống nhất với kết quả thẩm định của Trung T1 thẩm định chất lượng xây dựng thuộc Chi cục giám định xây dựng Vĩnh Long với tổng số tiền theo dự toán là 888.806.217 đồng, ông T3 không yêu cầu thẩm định lại. Do dự toán của Trung T1 đã xác định số tiền của căn nhà một trệt một lầu tại lô R11-R12 bằng 888.806.217 đồng nên khấu trừ với số tiền ông T3 đã giao cho Công ty là 922.000.000 đồng thì Công ty chỉ còn hoàn lại cho ông T3 số tiền là 33.193.783 đồng. Nay ông T3 thay đổi yêu cầu phản tố đối với Công ty PN, yêu cầu Công ty trả lại cho ông T3 số tiền 33.193.783 đồng, không yêu cầu lãi xuất. Ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Ông Võ Hoàng Đ cùng là bị đơn trong vụ án có ông T3 là đại diện theo ủy quyền thống nhất ý kiến với ông T3. Không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2022/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TB, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 209, Điều 401 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 25, Điều 35, Điều 39, Điều 131, Điều 137, Điều 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011);

Các Điều 112, Điều 113, Điều 135, Điều 144, Điều 147 Luật xây dựng 2014

Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 và khoản 5 Điều 26, Điều 48 Nghị

quyết số 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/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty PN.

Buộc ông Võ Hoàng Đ và ông Bùi Nhựt T3 cùng có trách nhiệm liên đới trả cho Công ty PN số tiền gốc là 244.912.000 đồng và lãi suất kèm theo bằng 97.964.500 đồng, tổng số tiền bằng 342.876.500 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty PN đối với ông Đ và ông T3 về phần lãi suất tương ứng số tiền 97.964.500 đồng.

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Nhựt T3 đối với Công ty PN.

3/ Chi phí tố tụng: Buộc ông T3 và ông Đ phải chịu số tiền thẩm định chất lượng xây dựng là 24.000.000 đồng. Ông T3 nộp 12.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng đã tạm ứng nên phải nộp thêm 9.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB để hoàn trả lại cho Công ty PN. Ông Đ phải nộp 12.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB để hoàn trả lại cho Công ty PN.

4/ Nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Ngày 30 tháng 12 năm 2021, bị đơn Bùi Nhựt T3 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh T3 buộc nguyên đơn trả anh T3 số tiền 33.000.000 đồng.

Ngày 19 tháng 01 năm 2022, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phân tích nội dung vụ án và đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện

phần đất đắp nền tính đất hạn 1, phần gạch, cửa cuốn và phần chênh lệch giá sắt, phần lãi chậm trả chỉ yêu cầu bị đơn trả 50%; phần chi phí thẩm định đồng ý chịu phân nửa, còn lại phân nửa bị đơn chịu chi phí thẩm định.

Đại diện Viện kiểm sát P biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Phân tích nội dung, chứng cứ và đề nghị tạm dừng phiên tòa để thẩm định các hạn mục mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và P biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Bùi Nhật T3 và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long còn trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn trình bày vào tháng 01/2013 Công ty PN (gọi tắt là công ty P Nguyên) và ông Đ, ông T3 thỏa thuận xây dựng căn nhà tường 01 trệt, 01 lầu (hai căn nhà liền kề) tại hai lô đất R11 – R12 tại khu đô thị SP, hợp đồng bằng lời nói, giá thỏa thuận ban đầu là 1.200.000.000 đồng, yêu cầu công ty tiến hành xây dựng chi phí ban đầu nhưng chi phí đến đâu tính đến đó, công ty P Nguyên tiến hành xây dựng đến khi hoàn T3 nhà thô và ốp đá ở phần mặt thì phía ông Đ, ông T3 không cho công ty xây dựng tiếp, việc dừng thi công là do bị đơn chấm dứt hợp đồng, công ty P Nguyên tính chi phí thi công là 1.166.912.000 đồng, phía ông Đ, ông T3 đã trả cho công ty 6 lần tổng số tiền là 922.000.000 đồng, còn lại 244.912.000 đồng công ty có thông báo cho ông Đ, ông T3 nhưng không có ý kiến phản hồi, bị đơn trình bày không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, ông Đ, ông T3 và công ty P Nguyên có thỏa thuận xây dựng căn nhà một trệt một lầu (hai căn liền kề) tại lô R11 – R12, công ty xây dựng hai căn nhà theo giá thực tế công trình, việc thanh toán tiền làm xong công đoạn nào thì thanh toán công đoạn đó, trong quá trình thi công ông Đ, ông T3 trả cho công ty P Nguyên 6 đợt tổng cộng là 922.000.000 đồng, sau khi hoàn T3 phần thô thì ông T3 yêu cầu công ty báo giá phần thi công nội thất thấy giá công ty cao hơn giá thị trường nên yêu cầu công ty ngưng thi công, ông T3, ông Đ không gặp công ty để tính toán vì nghĩ là đã giao đủ tiền. Trong quá trình tranh chấp tại tòa án các bên thống nhất yêu cầu trung T1 thẩm định chất lượng xây dựng, Chi cục thẩm định xây dựng Vĩnh Long dự toán và bổ sung dự toán là 888. 806.217 đồng nên số tiền bị đơn trả nguyên đơn thừa là 33.193.783 đồng.

[3] Xét thấy theo công ty Eximvas dự toán công trình số tiền là 1.233.420.177 đồng, việc hai bên thỏa thuận thi công bằng lời nói các bên đã thừa nhận phía nguyên đơn có xây dựng nhà cho bị đơn là có xảy ra trên thực tế, khi

bàn giao công trình thì công trình có thể đưa vào sử dụng, ông Đ, ông T3 đã ký biên bản nghiệm thu là coppha, cốt thép móng tại các mục đáng giá công việc xây dựng về tài liệu làm căn cứ nghiệm thu đã ghi nhận; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được chủ nhà chấp nhận; về hợp đồng và chất lượng công việc đã ghi nhận và đạt yêu cầu chất lượng. Phía nguyên đơn cho rằng chỉ cục giám định xây dựng Vĩnh Long dự toán công trình 888. 806.217 đồng là chỉ giám định phần nổi, còn phần khuất tại phiên tòa sơ thẩm công ty có cung cấp 22 hạn mục phần khuất nhưng chưa tính trong dự toán cụ thể tại bút lục số 575, 576, 577 tổng cộng 286.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 244.912.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không yêu cầu phần đất cấp II số tiền 7.626.000 đồng, diện tích ốp đá granit 22.087.000 đồng, phần chênh lệch sắt 15.000.000 đồng, cửa cuốn 38.663.000 đồng trừ phần mô trư 7.000.000 đồng. Như vậy phần thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 7.626.000 đồng + 22.087.000 đồng + 15.000.000 đồng + (38.663.000 đồng - 7.000.000 đồng) = 76.378.000 đồng.

[4] Xét thấy công ty P Nguyên đã cung cấp những hạn mục và công việc cần phải làm và thi công nhưng chưa được trung T1 thẩm định đưa vào dự toán, công ty lập giải trình nêu rõ những thiếu sót và lập T3 giá để chứng minh công trình đã thực hiện và dự toán phần khuất đồng thời khi thỏa thuận việc thi công công trình nhà ở phía bị đơn không yêu cầu phải sử dụng vật liệu, hạn mức giá, không nghiệm thu từng hạn mục hoàn T3 chỉ thỏa thuận và giao tiền đến khi hoàn thiện căn nhà, đến khi căn nhà đã hoàn T3 đưa vào sử dụng thì hai bên không thống nhất số tiền mà công ty đưa ra và đơn phương chấm dứt hợp đồng với công ty. Sau khi nhận nhà đã không làm việc kết toán thời điểm hoàn T3 để thống nhất khối lượng công việc và chi phí thực hiện là bao nhiêu. Sau khi nguyên đơn thông báo cho bị đơn trả tiếp thì bị đơn không phản hồi, phía công ty cho rằng trung T1 giám định hồ sơ thiết kế phần nổi, còn phần khuất chưa ghi vào chiết tính, phía công ty đã cung cấp hạn mục cụ thể, rõ ràng nên cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Qua đối chất tại cấp phúc thẩm công ty P Nguyên thống nhất không yêu cầu một số hạn mục như: Phần đất cấp II, diện tích ốp đá Granit, chênh lệch giá sắt thẩm định, cửa cuốn. Tổng cộng là 76.378.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 244.912.000 đồng phía công ty đồng ý và tại phiên tòa phúc thẩm công ty thay đổi yêu cầu trừ các hạn mục không yêu cầu là 76.378.000 đồng. Như vậy số tiền phải trả cho nguyên đơn $244.912.000 \text{ đồng} - 76.378.000 \text{ đồng} = 168.534.000 \text{ đồng}$.

[5] Đối với phần lãi Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long đề nghị điều chỉnh lãi suất chậm trả là phù hợp nên điều chỉnh 9%/năm, cụ thể: $168.534.000 \text{ đồng} \times 9\% \times 96 \text{ tháng} = 121.344.480 \text{ đồng}$. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đồng ý giảm 50% lãi cho bị đơn là có lợi cho bị đơn nên ghi nhận số lãi chậm trả là $121.344.480 \text{ đồng} / 2 = 60.672.240 \text{ đồng}$ (làm tròn 60.672.200 đồng).

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm chi phí thẩm định 24.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý chịu phân nửa là 12.000.000 đồng, còn lại phân nửa chi phí do bị đơn chịu.

Từ những phân tích trên chấp nhận kháng nghị số 10/2022/KNPT-DS

ngày 19/01/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long và một phần kháng cáo của ông Bùi Nhựt T3 và ông Võ Hoàng Đ, sửa một phần án sơ thẩm về nội dung, mức lãi suất, chi phí tố tụng.

Do sửa án sơ thẩm nên điều chỉnh án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn nộp trên số tiền 168.534.000 đồng + 60.672.200 đồng x 5% = 11.460.310 đồng; ông T3 nộp 5.730.155 đồng (làm tròn 5.730.000 đồng); ông Đ nộp 5.730.000 đồng nhưng ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty PN không phải nộp án phí sơ thẩm, hoàn trả lại Công ty PN tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 6.173.000 đồng (sáu triệu một trăm bảy mươi ba ngàn đồng) theo biên lai số 025298 ngày 09/7/2014 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TB.

[7] Chi phí tố tụng: Công ty PN nộp 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng), đã nộp xong. Ông T3, ông Đ nộp 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng), ông T3 đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng, còn lại 9.000.000 đồng buộc ông Đ, ông T3 nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TB để trả lại Công ty PN.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp do sửa án sơ thẩm.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn và chấp nhận kháng nghị số 10/2022/KNPT-DS ngày 19/01/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, sửa án sơ thẩm

Căn cứ vào các Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 209, Điều 401 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 25, Điều 35, Điều 39, Điều 131, Điều 137, Điều 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011);

Các Điều 112, Điều 113, Điều 135, Điều 144, Điều 147 Luật xây dựng 2014

Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 và khoản 5 Điều 26, Điều 48 Nghị quyết số 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/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty PN.

Buộc ông Võ Hoàng Đ và ông Bùi Nhựt T3 cùng có trách nhiệm liên đới

trả cho Công ty PN số tiền gốc là 168.534. 000 đồng (một trăm sáu mươi tám triệu năm trăm ba mươi bốn ngàn đồng) và lãi 60.672.200 đồng (sáu mươi triệu sáu trăm bảy mươi hai ngàn hai trăm đồng). Tổng cộng 229.206.200 đồng (hai trăm hai mươi chín triệu hai trăm lẻ sáu ngàn hai trăm đồng).

2/ Nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T3 nộp 7.730.000 đồng và 1.659.689 đồng đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.527.600 đồng theo biên lai số 028899 ngày 03/11/2015; số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.042.000 đồng theo biên lai số 0010553 ngày 18/12/2017 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo lai thu số 0010435 ngày 30/12/2021 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TB. Ông T3 còn phải nộp tiếp 3.517.562 đồng (ba triệu năm trăm mười bảy ngàn năm trăm sáu mươi hai đồng).

Ông Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại Công ty PN tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 6.173.000 đồng (sáu triệu một trăm bảy mươi ba ngàn đồng) theo biên lai số 025298 ngày 09/7/2014 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TB.

4/ Chi phí tố tụng: Công ty PN nộp 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng), đã nộp xong. Ông T3, ông Đ nộp 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng), ông T3 đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng, còn lại 9.000.000 đồng buộc ông Đ, ông T3 nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TB để trả lại Công ty PN.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp án phí phúc thẩm.

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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được 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 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Chánh án: 01;
- TAND HTB: 01;
- THADS HTB: 01;
- Các đương sự;

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

- Lưu: 06;

Nguyễn T3 Đăng