

**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: 341/2020/DS-PT

Ngày: 19 - 5 - 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng thi công xây
dựng

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: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Ông Ưông Văn Tuấn

Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thức – 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 Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Vào ngày 19/5/2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020, về: “Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 344/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 979/2020/QĐ-PT ngày 03/3/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 2835/2020/QĐ-PT ngày 26/3/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3229/2020/QĐ-PT ngày 21/4/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A.

Địa chỉ: Số 25 TK, Phường XB, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1994; Địa chỉ: Số 11, Đường số S, Phường XC, Quận XD, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 09/2019/UQ ngày 09/12/2019) (có mặt).

Bị đơn: Bà Lê Ngọc C, sinh năm: 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Số Y, Đường số XE, Phường XG, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lại Huy D – Luật sư của Công ty Luật TNHH XH, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đặng Thích V, sinh năm: 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Số Y, Đường số XE, Phường XG, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng HTP;

Địa chỉ: 266/14/15 PH, phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim E, sinh năm: 1972, Địa chỉ: 76 LLQ, Phường HX, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

3/ Ông Nguyễn Văn G, sinh năm: 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 129 MC, Phường ML, Quận XS, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Ôn Minh H, sinh năm: 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 25 TK, Phường XB, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1994; Địa chỉ: Số 11, Đường số S, Phường XC, Quận XD, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 24/7/2019 lập tại Phòng Công chứng số V, Thành phố Hồ Chí Minh, số: 16062, Quyền 07) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ngày 22/10/2018, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 25/6/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn công ty TNHH Xây dựng Ôn Minh A (gọi tắt là công ty Ôn Minh A) có Ông Nguyễn Văn B đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 21/01/2017, công ty Ôn Minh A và Bà Lê Ngọc C là chủ sở hữu nhà số SA đường số BB, Phường BC, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh có ký kết Hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC với nội dung: Công ty Ôn Minh A nhận thầu thi công xây dựng và lắp đặt công trình căn nhà nói trên cho bà C, cụ thể: Phần thô công trình bao gồm: vật liệu, lương công nhân; phần hoàn thiện công trình gồm: lương nhân công, bản vẽ hoàn công + hóa đơn giá trị gia tăng. Hai bên thống nhất giá xây dựng phần thô và bao công hoàn thiện công trình là 3.500.000 đồng/m² (đã bao gồm thuế VAT). Diện tích xây dựng tạm tính theo bản vẽ thiết kế đã thống nhất là 467.64m², cụ thể tầng trệt là 98m² (4.9x20), tầng 1, 2, 3 và sân thượng là 77.91m²/tầng (4.9x15.9), mái là 58m² (4.9x15.9x75%). Tổng giá trị hợp đồng là 1.636.740.000 đồng (giá trị hợp đồng này sẽ được điều chỉnh theo m² xây dựng thực tế nếu có của bản vẽ thiết kế kiến trúc). Thời gian thi công công trình được ấn định là 150 ngày (bao gồm ngày chủ nhật và các ngày nghỉ lễ). Khởi công ngày 06/02/2017, bàn giao công trình ngày 06/7/2017. Phương thức thanh toán cụ thể như sau:

- Bà C sẽ đặt cọc cho công ty Ôn Minh A số tiền là 50.000.000 đồng ngay sau khi ký kết hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC ngày 21/01/2017;

- Thanh toán đợt 1 số tiền 450.000.000 đồng ngay sau khi khởi công xây dựng;
- Thanh toán đợt 2 số tiền 350.000.000 đồng sau khi hoàn tất phần sàn bê tông lầu 1 và lầu 2;
- Thanh toán đợt 3 số tiền 350.000.000 đồng sau khi hoàn tất thi công bê tông sân thượng và mái;
- Thanh toán đợt 4 số tiền 300.000.000 đồng sau khi hoàn thiện phần xây dựng như lát gạch, sơn dầu, sơn nước, lắp dựng toàn bộ cửa sổ, cửa đi, thiết bị vệ sinh, máy lạnh;
- Thanh toán đợt 5 số tiền 126.740.000 đồng sau khi hoàn tất công trình và bàn giao công trình;
- Số tiền còn lại 10.000.000 đồng bà C giữ lại để bảo hành công trình. Thời hạn bảo hành công trình là 12 tháng được tính từ ngày công ty Ôn Minh A bàn giao công trình cho bên bà C sử dụng, thời hạn giữ tiền bảo hành là 06 tháng.

Ngày 25/9/2017, công ty Ôn Minh A đã xây dựng xong công trình và bàn giao nhà cho bà C. Hiện bà C và gia đình đã dọn vào căn nhà số SA đường số BB, Phường BC, Quận XA ở nhưng bà C chỉ mới thanh toán cho công ty Ôn Minh A số tiền là 1.200.000.000 đồng; còn nợ lại số tiền thanh toán đợt 4 và đợt 5 là 426.740.000 đồng.

Vào tháng 8 năm 2019, công ty Ôn Minh A có làm đơn yêu cầu Tòa án tiến hành đo vẽ lại toàn bộ phần diện tích xây dựng thực tế của căn nhà Số Y, Đường số XE, Phường XG, Quận XA. Tuy nhiên, sau khi kiểm tra, đối chiếu lại thì công ty Ôn Minh A thống nhất với ý kiến của bị đơn về phần diện tích xây dựng như sau: diện tích tầng trệt $75m^2$, các tầng 1, 2, 3 và sân thượng là $77.91m^2$ /tầng (mỗi tầng đã xây dựng $4.9m \times 15.9m$), phần mái là $54,39m^2$. Do hai bên đã thống nhất đối với toàn bộ phần diện tích xây dựng nên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án tiến hành đo vẽ lại diện tích xây dựng căn nhà nói trên nữa.

Như vậy tổng diện tích đã xây dựng thực tế căn nhà mà hai bên đã thống nhất là $441,03m^2$ và giá trị của hợp đồng là: 1.543.605.000 đồng. Do bà C chỉ mới thanh toán được 1.200.000.000 đồng nên còn nợ công ty Ôn Minh A số tiền là: 343.605.000 đồng. Căn nhà số SA đường số BB, Phường BC, Quận XA là thuộc sở hữu chung của Bà Lê Ngọc C và ông Đặng Thích V (ông V là chồng của bà C), nên nguyên đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà C và ông V liên đới thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng thi công xây dựng số 04 là 343.605.000 đồng và sẽ xuất hóa đơn giá trị gia tăng như thỏa thuận trong hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC ngày 21/01/2017 mà các bên đã ký kết.

Ngày 25/6/2019, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà C và ông V liên đới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 4.410.000 đồng do phát sinh ngoài hợp đồng trong quá trình xây dựng, bao gồm ốp gạch vách sân trước ($15m^2$), ốp gạch vách sân sau ($7,35m^2$) và ốp gạch sân thượng ($26,65m^2$) với đơn giá xây dựng là 90.000 đồng/ m^2 ; đồng thời yêu cầu bà C và ông V liên đới thanh

toán số tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 25/9/2017 với mức lãi suất là 1%/tháng trên số tiền còn thiếu là: 378.640.000 đồng (343.605.000đ + 4.410.000đ) cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, tiền lãi là: 90.483.900 đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý vì những yêu cầu này là hoàn toàn không có cơ sở. Trong quá trình thi công nguyên đơn đã thực hiện đúng hợp đồng, thi công đúng chủng loại xi măng như trong hợp đồng hai bên đã ký kết. Bà C không đưa ra được chứng cứ chứng minh nguyên đơn đã sử dụng xi măng không đúng chủng loại đã ký kết. Khi bàn giao nhà, nguyên đơn cũng đã thi công hoàn thiện toàn bộ căn nhà, hoàn toàn không có vấn đề hư hỏng như bà C trình bày, việc sau này bà C thuê thợ bên ngoài vào sửa chữa lại là do bên bà C tự làm, không liên quan gì đến nguyên đơn. Trong quá trình xây dựng và lắp đặt phần công, bà C nhiều lần yêu cầu nguyên đơn sửa chữa, đập bỏ nên lần cuối cùng nguyên đơn không đồng ý sửa chữa nữa, khi nguyên đơn giao nhà cho bà C thì phần công vẫn chưa làm xong. Đối với phần toilet tầng trệt, trong quá trình thi công hai bên thỏa thuận đợi cơ quan chức năng đến kiểm tra hoàn công xong sẽ gắn các thiết bị toilet. Tuy nhiên, bên bà C tự ý thuê người khác đến lắp đặt, khi bàn giao nhà gạch ốp tường không có hiện tượng bị bong tróc. Đối với vấn đề hoàn công, nguyên đơn cũng đã thực hiện đúng cam kết, đã lập bản vẽ hoàn công đối với căn nhà nhưng bên vợ chồng bà C không đồng ý, họ cho rằng con dấu trên bản vẽ là giả nên không chấp nhận và đã tự ý thuê đơn vị khác làm thủ tục hoàn công.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà do nguyên đơn chậm giao nhà so với thỏa thuận trong hợp đồng, yêu cầu về bồi thường số tiền 2.300.000 đồng mà bà C cho rằng công nhân của công ty Ôn Minh Alam đứt cầu chì nước và làm thất thoát nước trong quá trình thi công xây dựng, nguyên đơn có ý kiến như sau: Nhà chậm bàn giao so với hợp đồng hai bên thỏa thuận là do bà C không hợp tác, không ký biên bản bàn giao công trình. Trong quá trình xây dựng, bà C yêu cầu sửa chữa công nhiều lần, nguyên đơn cũng không làm đứt cầu chì nước. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu phản tố của Bà Lê Ngọc C.

2. Bị đơn Bà Lê Ngọc C (có bà Dương Thị T là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 21/01/2017, công ty Ôn Minh Avà Bà Lê Ngọc C ký kết hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC với những nội dung như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày. Bà Lê Ngọc C đã thanh toán cho công ty Ôn Minh Asố tiền là 1.200.000.000 đồng. Đối với số tiền còn lại, bà C chưa thanh toán cho nguyên đơn vì trong quá trình thực hiện hợp đồng hai bên có xảy ra một số vấn đề sau:

Theo hợp đồng thi công, thì diện tích xây dựng hai bên ước tính ban đầu là 467.64m². Sau khi hoàn công nhà thì toàn bộ diện tích theo giấy chủ quyền nhà được công nhận là 340m². Tuy nhiên, sau khi đo đạc, kiểm tra lại thì bà C và ông V thừa nhận diện tích sàn xây dựng thực tế mà nguyên đơn đã xây dựng là:

441.03m² trong đó diện tích tầng trệt 75m², các tầng 1, 2, 3 và sân thượng là 77.91m²/tầng (mỗi tầng đã xây dựng 4.9m x 15.9m), mái là 54.39m² (4,9m x 14,8m x 75%). Do đó số tiền thực tế bà C phải thanh toán cho nguyên đơn là: 1.543.605.000 đồng. Bà C đã thanh toán 1.200.000.000 đồng, nên số tiền bà C còn phải thanh toán cho nguyên đơn là: 343.605.000 đồng. Do hai bên không thống nhất được với nhau về diện tích xây dựng, nên bà C không trả tiền cho nguyên đơn. Ngoài ra, trong quá trình thi công nguyên đơn đã không thực hiện đúng hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận như: không dùng đúng loại xi măng như thỏa thuận trong hợp đồng, hợp đồng thỏa thuận là phải dùng xi măng Hà Tiên nhưng nguyên đơn lại sử dụng xi măng Thăng Long; khi xây dựng phần công tại tầng trệt có lỗi nên không thể lắp được cống ra vào, không lắp đặt hoàn thiện toilet tầng trệt, các toilet tại các tầng bị lỗi làm cho gạch trong toilet bị bong tróc bà C phải thuê thợ bên ngoài để làm lại tất cả các hạng mục này, nguyên đơn cũng không làm thủ tục hoàn công nên bà C phải thuê mướn đơn vị khác làm thủ tục hoàn công, trong quá trình xây dựng nguyên đơn là đứt cầu chì nước bà C phải đóng phạt cho việc này. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn có ý kiến như sau:

- Bà Lê Ngọc C đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền thi công còn thiếu theo hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC ngày 21/01/2017 là: 343.605.000 đồng;

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà C và ông V phải thanh toán số tiền là 4.410.000 đồng là chi phí phát sinh ngoài hợp đồng trong quá trình xây dựng, bao gồm ốp gạch vách sân trước (15m²), ốp gạch vách sân sau (7,35m²) và ốp gạch sân thượng (26,65m²) với đơn giá xây dựng là 90.000 đồng/m², bà C đồng ý thanh toán cho nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu trả lãi chậm trả là 1%/tháng trên số tiền thi công còn thiếu tính từ ngày 25/9/2017 đến nay, bà C không đồng ý do việc chậm thanh toán không phải là do lỗi của bà C mà do ngay từ đầu nguyên đơn tính sai diện tích sàn xây dựng nên bà C, ông V mới không B toán số tiền còn lại.

Đồng thời bà C có yêu cầu phản tố yêu cầu công ty Ôn Minh A phải trả lại tiền cho bà các khoản sau:

1/ Bồi thường số tiền là 20.000.000 đồng do đã trộn, đổ bê tông bằng tay thay vì phải trộn bằng máy, thay đổi chủng loại xi măng;

2/ Trả cho bà C 20.000.000 đồng do không thực hiện việc sửa cống ra vào, lắp đặt toilet tầng trệt, sửa chữa toilet, gạch toilet, bà C đã phải thuê ông Nguyễn Văn G sửa chữa lại;

3/ Trả cho bà C 20.000.000 đồng do nguyên đơn không thực hiện thủ tục hoàn công công trình, bà C đã phải thuê Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng HTP thực hiện;

4/ Trả cho bà C 2.300.000 đồng do công nhân của công ty Ôn Minh A làm đứt cầu chì nước trong quá trình thi công xây dựng nhà thời điểm cuối tháng 7 năm 2018 đến giữa tháng 8 năm 2018;

5/ Do nguyên đơn bàn giao nhà trễ so với hợp đồng là 79 ngày (02 tháng 19 ngày) nên nguyên đơn phải bồi thường cho bà C tiền thuê nhà trong thời gian này với số tiền là: 4.000.000đồng/tháng x 2 tháng 19 ngày = 10.533.000 đồng. Khi thuê nhà, bên bà C không ký hợp đồng thuê nhà với chủ nhà mà chỉ hợp đồng bằng lời nói nên không có chứng cứ về việc trả tiền thuê nhà để nộp cho Tòa án. Đồng thời chủ nhà cho bà C thuê nhà cũng đã bán nhà đi nơi khác ở nên bà C cũng không biết hiện nay chủ nhà đã cho bà C thuê nhà đang ở đâu nên không xác nhận được việc này;

6/ Buộc công ty Ôn Minh Aphải xuất hóa đơn giá trị gia tăng tương ứng với khối lượng thi công thực tế.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đặng Thích V (có bà Dương Thị Tđại diện) trình bày: Căn nhà số SA đường số BB, Phường BC, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông V, bà C. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Ôn Minh Athì bà C đại diện đứng tên ký hợp đồng. Ông Đặng Thích V thống nhất với tất cả lời trình bày cũng như những yêu cầu phản tố của Bà Lê Ngọc C và không bổ sung gì thêm. Nay ông V đồng ý cùng với bà C thanh toán cho công ty Ôn Minh Acác khoản sau: tiền thi công còn thiếu là: 343.605.000 đồng, chi phí phát sinh ngoài hợp đồng trong quá trình xây dựng là 4.410.000 đồng. Ông V không đồng ý trả tiền lãi chậm thanh toán 1%/tháng, vì đây không phải là lỗi của vợ chồng ông V mà do lỗi của nguyên đơn đã tính sai diện tích xây dựng. Trong quá trình thi công, nguyên đơn đã không làm đúng thỏa thuận trong hợp đồng như bà C đã trình bày, nên đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà C.

Ngoài ra, trong thời gian thực hiện hợp đồng ông V có đưa cho ông Ôn Minh H số tiền là 40.000.000 đồng để thực hiện việc xin giấy phép ốp kiếng bao lon. Số tiền này ông V đưa trực tiếp cho ông Ôn Minh H nhưng hai bên không làm biên nhận gì với nhau nên ông không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án. Nay ông V có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Ôn Minh H phải trả lại cho ông V số tiền 40.000.000 đồng.

- Ông Ôn Minh H (có Ông Nguyễn Văn B đại diện) trình bày: Đối với yêu cầu độc lập của ông Đặng Thích V về việc yêu cầu ông Ôn Minh H trả số tiền 40.000.000 đồng là không có căn cứ, nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông V.

- Ông Nguyễn Văn G trình bày tại bản tự khai ngày 27/5/2019 như sau: Vào tháng 9 năm 2017, vợ chồng ông V, bà C có thuê ông đến sửa chữa một số hạng mục công trình tại địa chỉ nhà số SA đường số BB, Phường BC, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh. Công chính lúc đó không gắn vào được do cột đà dư nên ông phải đập cột đà ra và đổ lại mới gắn cổng vào được, toàn bộ vật tư do ông mua. Ngoài việc sửa cổng thì thời điểm đó phòng tắm, toilet chưa gắn bồn cầu, bồn rửa mặt, vòi nước nên ông phải gắn. Ngoài ra, ông còn phải dán lại toàn bộ gạch men cột cổng do cột cổng bị đập đổ sửa lại. Tổng số tiền sửa chữa các hạng mục trên là 20.000.000 đồng và ông đã nhận đủ số tiền 20.000.000

đồng từ vợ chồng bà C. Khi nhận sửa chữa nhà, ông và bà C không làm hợp đồng. Ông cam kết những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật.

- Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng HTP (có bà Trần Thị Kim Th đại diện theo pháp luật) trình bày tại bản tự khai ngày 13/6/2019 như sau: Vào ngày 10/4/2018, có người quen đo vẽ hoàn công căn nhà số SA đường số BB, Phường BC, Quận XA tới nhờ bà đóng dấu biên bản để hoàn thành công trình, đưa vào sử dụng. Về phía công ty, bà xác nhận hoàn toàn không nhận tiền của chủ nhà nói trên, công ty cũng không ký hợp đồng dịch vụ với chủ nhà, không có biên nhận đã nhận tiền của Bà Lê Ngọc C.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 344/2019/DS-ST ngày 25/11/2019, Tòa án nhân dân Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 112, 113, 125, 139, 140, 141, 144 Luật xây dựng năm 2014; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

I/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A.

1/ Buộc Bà Lê Ngọc C và ông Đặng Thích V liên đới thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A số tiền còn thiếu theo hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC ngày 21 tháng 01 năm 2017 số tiền là: 343.605.000đ (Ba trăm bốn mươi ba triệu, sáu trăm lẻ năm ngàn đồng) và các chi phí phát sinh ngoài hợp đồng như ốp gạch sân trước, ốp gạch vách sân sau và ốp gạch sân thượng với số tiền là: 4.410.000đ (Bốn triệu, bốn trăm mười ngàn đồng). Tổng cộng là: 348.015.000đ (Ba trăm bốn mươi tám triệu, không trăm mười lăm ngàn đồng)

2/ Thời gian thanh toán: Thanh toán làm một lần kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

II/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A về việc yêu cầu Bà Lê Ngọc C và ông Đặng Thích V phải trả số tiền lãi chậm thanh toán là: 90.483.900đ (Chín mươi triệu, bốn trăm tám mươi ba nghìn, chín trăm đồng).

III/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Lê Ngọc C.

1/ Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A phải trả cho Bà Lê Ngọc C số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) phát sinh từ việc bà C thuê thợ sửa công chính và lắp đặt các thiết bị vệ sinh ở toilet tầng trệt.

2/ Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A phải trả cho bà C số tiền 2.300.000đ (Hai triệu, ba trăm ngàn đồng) do trong quá trình thi công Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A làm đứt chì niêm an toàn khóa góc đồng hồ nước và phạt vi phạm sử dụng nước.

3/ Thời gian thanh toán: thanh toán làm một lần kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4/ Sau khi Bà Lê Ngọc C và ông Đặng Thích V thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A đủ số tiền 343.605.000đ (Ba trăm bốn mươi ba triệu, sáu trăm lẻ năm ngàn đồng) thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A có trách nhiệm xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bà Lê Ngọc C theo giá trị của hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC ngày 21/01/2017 với giá trị của hợp đồng là: 1.543.605.000đ (Một tỷ, năm trăm bốn mươi ba triệu, sáu trăm lẻ năm ngàn đồng).

IV/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Lê Ngọc C về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A phải bồi thường 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) do thay đổi chủng loại xi măng và trộn bê tông bằng tay; 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) chi phí cho việc làm thủ tục hoàn công nhà số SA đường số BB, Phường BC, Quận XA và 10.533.000đ (Mười triệu, năm trăm ba mươi ba ngàn đồng) tiền thuê nhà do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A chậm bàn giao nhà.

V/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Thích V về việc yêu cầu ông Ôn Minh H phải trả số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) cho việc xin giấy phép ốp kiếng bao lon.

VI/ 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

VII/ Đối với chi phí tố tụng: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng là 1.000.000đ (một triệu đồng).

VIII/ Về án phí dân sự sơ thẩm.

1/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A phải nộp án phí là: 5.639.195đ (Năm triệu, sáu trăm ba mươi chín nghìn, một trăm chín mươi lăm đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 11.366.943đ (Mười một triệu, ba trăm sáu mươi sáu ngàn, chín trăm bốn mươi ba đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 0010397 ngày 13/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XA. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A còn được nhận lại số tiền là: 5.727.748đ (Năm triệu, bảy trăm hai mươi bảy nghìn, bảy trăm bốn mươi tám đồng) và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 00011329 ngày 27/6/2019 của chi cục Thi hành án dân sự Quận XA.

2/ Bà Lê Ngọc C phải nộp án phí là: 2.527.650đ (Hai triệu, năm trăm hai mươi bảy ngàn, sáu trăm năm mươi đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 1.820.825đ (một triệu, tám trăm hai mươi ngàn, tám trăm hai mươi lăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 0011191 ngày 27/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XA. Bà Lê Ngọc C còn phải nộp thêm số tiền án phí là: 706.825đ (Bảy trăm lẻ sáu ngàn, tám trăm hai mươi lăm đồng).

3/ Ông Đặng Thích V phải nộp án phí là: 2.000.000đ (Hai triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 1.000.000đ (Một triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 0011087 ngày 23/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XA. Ông Đặng Thích V còn phải nộp thêm số tiền án phí là: 1.000.000đ (Một triệu đồng).

4/ Bà Lê Ngọc C và ông Đặng Thích V liên đới nộp án phí là: 17.400.750đ (Mười bảy triệu, bốn trăm nghìn, bảy trăm năm mươi đồng)

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị và các quy định về thi hành án dân sự.

- Ngày 04/12/2019, bị đơn Bà Lê Ngọc C nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 10/12/2019, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn - công ty TNHH Xây dựng Ôn Minh A (dấu bưu điện ngày 09/12/2019), kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn B (người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn công ty TNHH Xây dựng Ôn Minh Tú) trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn: Bản án sơ thẩm không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà C và ông V liên đới trả tiền lãi tạm tính từ ngày 25/9/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là: 90.483.900 đồng và tiền lãi phát sinh từ sau ngày 25/11/2019 tính trên nợ gốc cho đến khi trả hết nợ gốc;

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả các khoản gồm: 20.000.000 đồng phát sinh từ việc bị đơn thuê thợ sửa công chính và lắp đặt thiết bị vệ sinh ở toilet tầng trệt, 2.300.000 đồng do trong quá trình thi công nguyên đơn làm đứt cầu chì niêm an toàn khóa góc đồng hồ nước và bị phạt vi phạm sử dụng nước.

- Luật sư Lại Huy Tùng là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn: Bị đơn yêu cầu triệu tập các cá nhân, tổ chức sau đây tham gia tố tụng trong vụ án để làm rõ số tiền bị đơn phải chi trả sửa chữa, hoàn công, thuê nhà do lỗi của nguyên đơn gây ra gồm:

+ Ông Phạm Văn Q thực hiện thi công một số hạng mục tại nhà bị đơn (chống thấm mái sân thượng, đóng vách tường thạch cao che hai cửa đi hông để hoàn công) với số tiền là 40.000.000 đồng. Ông Quân đã có đơn trình bày gửi Tòa án;

+ Ông Chiêm Kim L, sinh năm 1951, địa chỉ: 104 TĐ, Phường MB, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh có ký Hợp đồng dịch vụ pháp lý ngày 01/3/2018 với bị đơn để lập bản vẽ hoàn công, thực hiện dịch vụ hoàn công nhà của bị đơn với số tiền là 40.000.000 đồng;

+ Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP DH là người cho bị đơn thuê nhà trong thời gian nguyên đơn chậm bàn giao nhà. Bị đơn cung cấp các hóa đơn giá trị gia tăng của công ty này thu tiền thuê nhà của ông Đặng Thích V từ tháng 6 đến tháng 9 năm 2017, mỗi tháng 13.000.000 đồng, 04 tháng là 52.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Về phần tiền lãi, do nguyên đơn không đưa ra được văn bản xác định đúng diện tích xây dựng thực tế, chỉ đến ngày 22/10/2019 nguyên đơn mới đồng ý với diện tích 441.03m² do bị đơn đưa ra, nên việc bị đơn không B toán số tiền còn lại cho nguyên đơn một phần cũng do lỗi của nguyên đơn, nên bị đơn không đồng ý trả lãi chậm trả như yêu cầu của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng xác nhận chưa hoàn tất phần công chính và toilet tầng trệt khi bàn giao nhà, nguyên đơn vi phạm hợp đồng nên phải trả cho bị đơn chi phí sửa chữa các hạng mục này như bản án sơ thẩm đã tuyên. Sau khi ký hợp đồng, bị đơn giao mặt bằng cho nguyên đơn quản lý, quá trình thi công nguyên đơn đã làm đứt cầu chì niêm an toàn khóa góc nên phải trả cho bị đơn số tiền 2.300.000 đồng mà bị đơn đã nộp cho công ty cấp nước Chợ Lớn như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn có cung cấp bổ sung một số chứng cứ và có yêu cầu số tiền sửa chữa, tiền thuê nhà cao hơn số tiền mà bị đơn đã yêu cầu tại cấp sơ thẩm. Theo quy định của pháp luật, thì yêu cầu này của bị đơn vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố ban đầu. Tuy nhiên, giai đoạn đó bị đơn mới sinh con nhỏ (sinh mổ), nên đã cung cấp những thông tin không chính xác cho người đại diện theo ủy quyền của mình, cũng không có thời gian thu thập các chứng cứ để cung cấp theo yêu cầu của Tòa án. Thực tế số tiền bị đơn thuê ông Chiêm Kim Lỗ vẽ và làm thủ tục hoàn công là 40.000.000 đồng và thuê nhà 13.000.000 đồng/tháng. Vì vậy, bị đơn rất mong Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về tiền thuê đo vẽ và làm thủ tục hoàn công là 40.000.000 đồng và tiền thuê nhà là 13.000.000 đồng/tháng. Mặt khác, theo hợp đồng thì bị đơn được giữ lại 10.000.000 đồng tiền bảo hành, nên đề nghị trừ số tiền này vào tổng số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: 348.015.000 đồng.

- *Bị đơn Bà Lê Ngọc C trình bày bổ sung:* Theo hợp đồng thì tôi được giữ lại 10.000.000 đồng trong thời gian bảo hành công trình là 01 năm kể từ ngày bàn giao. Nay đã hết thời hạn bảo hành, nhưng trong thời hạn bảo hành nguyên đơn đã không sửa chữa công trình, nên tôi không đồng ý trả số tiền 10.000.000 đồng bảo hành, yêu cầu được trừ vào số tiền mà tôi phải trả cho nguyên đơn. Tôi yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê nhà 13.000.000 đồng/tháng x 02 tháng 19 ngày do bàn giao trễ hạn; chi phí lập bản vẽ và hoàn công là 40.000.000 đồng mà tôi đã trả cho ông Chiêm Kim Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ *Ông Đặng Thích V trình bày:* Tôi không kháng cáo bản án sơ thẩm và cũng không có ý kiến gì.

+ Ông Ôn Minh H (có Ông Nguyễn Văn B đại diện) trình bày: Ông Ôn Minh H không kháng cáo bản án sơ thẩm và cũng không có ý kiến gì.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc tính lãi, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền sửa chữa chính và toilet tầng trệt là 20.000.000 đồng và tiền phạt do làm đứt cầu chì niêm an toàn đồng hồ nước là 2.300.000 đồng, nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Bản án sơ thẩm đã giải quyết các nội dung này đúng quy định của pháp luật, nên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bị đơn: Tại cấp sơ thẩm bị đơn yêu cầu tiền hoàn công là 20.000.000 đồng và tiền thuê nhà là 4.000.000 đồng/tháng x 2 tháng 19 ngày = 10.533.000 đồng, nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ nên không được chấp nhận là đúng quy định. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ mới trong đó tiền thuê ông Chiêm Kim Lập bản vẽ và hoàn công nhà là 40.000.000 đồng; tiền thuê nhà là 13.000.000 đồng/tháng do ông Đặng Thích V nộp cho công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Phát triển DH và yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà trong thời gian bàn giao trễ 02 tháng 19 ngày x 13.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, những tài liệu và lời khai của phía nguyên đơn tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm không thống nhất với nhau về số tiền, người cho thuê nhà, người thực hiện hoàn công; số tiền yêu cầu vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu; người thực hiện đo vẽ, hoàn công cũng không phải là tổ chức có chức năng này, nên yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc không chấp nhận trả số tiền bảo hành 10.000.000 đồng cho bị đơn và xin trừ vào số tiền mà nguyên đơn phải trả. Yêu cầu này của nguyên đơn không đặt ra tại cấp sơ thẩm, chỉ phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nhưng điều chỉnh lại ký hiệu số thứ tự trong phần quyết định của bản án từ số La Mã sang chữ số.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Ngày 25/11/2019, Tòa án nhân dân Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 344/2019/DS-ST. Ngày 04/12/2019, bị đơn Bà Lê Ngọc C nộp đơn kháng cáo, ngày 10/12/2019 Tòa án

nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn - công ty TNHH Xây dựng Ôn Minh A (dấu bưu điện ngày 09/12/2019). Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn được nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn công ty TNHH Xây dựng Ôn Minh A và ông Ôn Minh H (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) cùng ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn B đại diện, văn bản ủy quyền hợp lệ. Bà Lê Ngọc C (bị đơn) và ông Đặng Thích V (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) hủy bỏ việc ủy quyền cho bà Dương Thị T tại giấy ủy quyền ngày 22/01/2019 và tự mình tham gia tố tụng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng HTP, ông Nguyễn Văn G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Việc cung cấp và thu thập tài liệu, chứng cứ tại cấp phúc thẩm:

Bị đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ sau: + Bản phôi to Bản vẽ sơ đồ nhà đất của căn nhà số 04, đường số 11, Phường 10, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Đo đạc bản đồ LS lập tháng 5/2018, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận XA kiểm tra ngày 22/6/2016; + Hợp đồng dịch vụ pháp lý ngày 01/3/2018 giữa Bà Lê Ngọc C và ông Chiêm Kim Long; + Hóa đơn giá trị gia tăng của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Phát triển DH thu tiền thuê căn nhà số 121 HQ, Phường HN, Quận GN, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đặng Thích V và giấy nộp tiền của ông V; + Đơn trình bày sự việc của ông Phạm Văn Quân.

Tòa án thu thập chứng cứ: Kết quả xác minh cư trú của Công an Phường 15, Quận 5 trả lời công văn số 2482/TATP-TDS ngày 08/5/2020 của Tòa án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo một phần bản án sơ thẩm của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A (sau đây gọi tắt là công ty Ôn Minh A), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu tính tiền lãi do chậm thanh toán của nguyên đơn.

Tại Điều V của Hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC ngày 21/01/2017 quy định về phương thức thanh toán, thì “Đợt 4: Sau khi bên B hoàn thiện phần xây dựng (lát gạch, sơn dầu, sơn nước, lắp dựng toàn bộ cửa sổ, cửa đi, thiết bị vệ sinh, điện, máy lạnh) bên A ứng cho bên B số tiền 300.000.000 đồng”. Điều VIII quy định về trách nhiệm của mỗi bên có thỏa thuận: “Nếu thanh toán chậm bên A phải trả cho bên B theo lãi suất 1%/tháng”.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thừa nhận đến thời điểm bàn giao nhà cho bị đơn (ngày 25/9/2017), phần công chính của căn nhà và toilet tầng trệt chưa lắp đặt hoàn thiện, phần hoàn công xây dựng vẫn chưa làm xong. Xét, nguyên đơn chưa thực hiện đúng nội dung của hợp đồng, giao nhà cho bị đơn khi căn nhà chưa hoàn thiện, chưa hoàn công, nên nguyên đơn cũng có một

phần lỗi trong việc bị đơn chậm thanh toán. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tiền lãi 1%/tháng do chậm thanh toán tính trên số tiền 343.605.000 đồng từ ngày 25/9/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, là không có căn cứ. Đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền phát sinh ngoài hợp đồng là 4.410.000 đồng, các bên không có thỏa thuận về việc tính lãi nên cũng không có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tính lãi trên tổng số tiền 348.015.000 đồng từ ngày 25/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 1%/tháng, thành tiền là 90.483.900 đồng là đúng quy định, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn cũng như yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi từ sau ngày 25/11/2019 đến khi trả hết nợ gốc.

[2.2] Đối với kháng cáo của nguyên đơn về việc không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải trả số tiền 20.000.000 đồng phát sinh từ việc bị đơn thuê thợ sửa cống chính, lắp đặt thiết bị vệ sinh ở toilet tầng trệt và 2.300.000 đồng do trong quá trình thi công nguyên đơn đã làm đứt cầu chì niêm an toàn khóa góc đồng hồ nước và bị phạt vì phạm sử dụng nước, là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận tại thời điểm vợ chồng bà C, ông V dọn vào nhà để ở, phần cống chính vẫn chưa làm xong và phần toilet tầng trệt cũng chưa gắn các thiết bị vệ sinh. Như vậy, nguyên đơn đã không thực hiện đúng các nghĩa vụ của mình như: lắp đặt thiết bị vệ sinh, thực hiện công tác hoàn thiện theo thiết kế (phần nhân công), vv... theo thỏa thuận giữa hai bên tại Điều III của Hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC ngày 21/01/2017. Nguyên đơn cho rằng do bị đơn yêu cầu đập và sửa nhiều lần nên lần cuối cùng nguyên đơn không làm phần cống nữa, nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh; quá trình thi công nguyên đơn cũng không lập nhật ký công trình như thỏa thuận tại Điều VIII của Hợp đồng thi công, nên lời trình bày này của nguyên đơn là không có căn cứ. Do nguyên đơn không hoàn thiện công trình, nên bị đơn đã thuê ông Nguyễn Văn G sửa chữa lại cống chính, gắn các thiết bị vệ sinh toilet tầng trệt và ốp lại gạch ốp tường toilet bị bong tróc với tổng số tiền sửa chữa là 20.000.000 đồng. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/10/2019 của Tòa án xác định phần cống chính nhà bị đơn và tất cả các toilet đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng. Như vậy, việc sửa chữa này là có thật, ông Nguyễn Văn G cũng thừa nhận đã nhận số tiền sửa chữa là 20.000.000 đồng từ bị đơn. Do nguyên đơn có lỗi không hoàn thiện các hạng mục này, nên cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả số tiền 20.000.000 đồng cho bị đơn là có căn cứ.

Sau khi ký hợp đồng thi công, bị đơn đã bàn giao toàn bộ mặt bằng nhà Số Y, Đường số XE, Phường XG, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn quản lý và thi công xây dựng, trong đó có hệ thống điện, nước. Trách nhiệm bảo quản các tài sản của các bên có tại mặt bằng thi công, bảo toàn các công trình kiến trúc, cơ sở hạ tầng liên quan thuộc về nguyên đơn. Ngày 23/8/2017, công ty Cổ phần cấp nước Chợ Lớn lập biên bản làm việc với Bà Lê Ngọc C về việc trong quá trình thi công xây dựng đã làm đứt cầu chì niêm an

toàn khóa góc đồng hồ nước hiệu Kent, cỡ 15 ly, không đảm bảo để đồng hồ nước hoạt động bình thường, phản ánh không chính xác lượng nước sử dụng. Bà C phải bồi thường lượng nước do vi phạm quy định sử dụng trong thời gian 21 ngày từ 29/7/2017 đến ngày 18/8/2017 với số tiền là: 2.202.480 đồng và chi phí bấm lại chì niêm khóa góc là: 108.931 đồng. Bà C đã đóng hai khoản tiền nói trên tổng cộng là 2.311.411 theo phiếu thu ngày 23/8/2017 và hóa đơn ngày 24/8/2017. Bên có lỗi làm cho bà C phải đóng số tiền này cho công ty Cổ phần cấp nước Chợ Lớn là nguyên đơn. Nay bà C yêu cầu nguyên đơn phải trả cho bà số tiền làm tròn là 2.300.000 đồng là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của bị đơn Bà Lê Ngọc C và lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Đối với số tiền còn thiếu theo Hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC ngày 21/01/2017 và tiền phát sinh ngoài hợp đồng.

Theo Hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC ngày 21/01/2017, thì diện tích xây dựng tạm tính theo bản vẽ thiết kế là $467.64m^2$, cụ thể tầng trệt là $98m^2$ (4.9×20), tầng 1, 2, 3 và sân thượng là $77.91m^2$ /tầng (4.9×15.9), mái là $58m^2$ ($4.9 \times 15.9 \times 75\%$). Tổng giá trị hợp đồng là 1.636.740.000 đồng (giá trị hợp đồng này sẽ được điều chỉnh theo m^2 xây dựng thực tế nếu có của bản vẽ thiết kế kiến trúc).

Quá trình giải quyết vụ án, hai bên có lời khai khác nhau về tổng diện tích xây dựng. Tại đơn khởi kiện công ty Ôn Minh Acho rằng tổng diện tích xây dựng là $467.64m^2$, đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 25/6/2019 lại xác định diện tích xây dựng là $449.78m^2$; còn bị đơn lại xác định tổng diện tích xây dựng theo giấy chứng nhận quyền sở hữu là $340m^2$, diện tích xây dựng nhà thực tế là $441.03m^2$. Tuy nhiên, tại phiên hòa giải ngày 22/10/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, hai bên đương sự cùng thống nhất tổng diện tích xây dựng mà nguyên đơn đã thực hiện là $441.03m^2$, số tiền thực tế của hợp đồng là 1.543.605.000 đồng, bị đơn đã trả 1.200.000.000 đồng nên số tiền còn lại là 343.605.000 đồng. Ngoài ra, hai bên đương sự cùng thừa nhận trong quá trình xây dựng đã phát sinh các hạng mục: ốp gạch vách sân trước ($15m^2$), ốp gạch vách sân sau ($7,35m^2$) và ốp gạch sân thượng ($26,65m^2$), với đơn giá là 90.000 đồng/ m^2 , thành tiền là: 4.410.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn và ông V liên đới trả số tiền phát sinh này, bị đơn cũng đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà C và ông V liên đới trả cho nguyên đơn số tiền còn lại của hợp đồng là 343.605.000 đồng và tiền phát sinh ngoài hợp đồng là 4.410.000 đồng, trả một lần nay khi bản án có hiệu lực là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu được trừ số tiền bảo hành 10.000.000 đồng vào tổng số tiền mà vợ chồng bà phải trả cho nguyên đơn do nguyên đơn không sửa chữa nhà trong thời gian bảo hành 12 tháng kể từ ngày bàn giao nhà. Yêu cầu này của bị đơn phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Khoản 2

Điều 284 và Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường số tiền 20.000.000 đồng do thay đổi chủng loại xi măng và trộn, đổ bê tông bằng tay thay vì phải trộn, đổ bằng máy.

Theo Điều III của hợp đồng quy định về thời gian thi công và nội dung công việc, thì xi măng được sử dụng để xây dựng nhà cho bị đơn là xi măng Hà Tiên 1, không quy định về việc trộn, đổ bê tông bằng tay hay bằng máy. Bị đơn cung cấp cho Tòa án một tấm hình chụp một bao xi măng ghi nhãn hiệu là xi măng Poóc Lăng hỗn hợp PCB 40 Thăng Long (bút lục số 94) và cho rằng đây là loại xi măng mà nguyên đơn đã sử dụng để xây dựng nhà cho bà C. Tuy nhiên, tấm hình chụp bao xi măng này không thể hiện địa điểm, thời gian và công trình xây dựng nào. Ngoài tấm hình nói trên, bà C không còn chứng cứ nào khác để chứng minh nguyên đơn sử dụng không đúng loại xi măng để xây dựng nhà cho bà; trộn, đổ bê tông bằng tay thay vì phải trộn, đổ bằng máy. Tại Điều VIII của hợp đồng quy định về trách nhiệm của mỗi bên, theo đó bên A (Bà Lê Ngọc C) phải “*cử cán bộ kiểm tra việc cung ứng vật tư công trình, giám sát thi công.....*”. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của bị đơn cũng xác nhận rằng, bà C là người giám sát thi công công trình (bút lục 220). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C cũng xác định ban đầu bà là người giám sát thi công, nhưng sau này do tin tưởng nên bà đã giao hết cho nguyên đơn. Do bà C không thực hiện việc giám sát thi công trong suốt thời gian nguyên đơn thi công, khi phát hiện nguyên đơn sử dụng sai chủng loại xi măng theo hợp đồng như bà trình bày, bà cũng không lập biên bản về vi phạm này của nguyên đơn. Nay bà C không có chứng cứ chứng minh, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

[3.3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải trả số tiền 20.000.000 đồng chi phí cho việc làm thủ tục hoàn công.

Theo Điều I của Hợp đồng thi công quy định về nội dung hợp đồng, thì nguyên đơn có nghĩa vụ “*lập bản vẽ hoàn công + hóa đơn GTGT*”. Nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án một bản vẽ hoàn công căn nhà số 04, đường số 11, Phường 10, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh do công ty TNHH Địa chính công trình và Xây dựng Nam Á lập năm 2017 (bút lục số 44). Theo nguyên đơn thì khi lập xong bản vẽ, bà C và ông V không đồng ý vì cho rằng con dấu trên bản vẽ là giả và đã tự ý thuê đơn vị khác lập bản vẽ hoàn công. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và ông V lại cho rằng do hai bên chưa thống nhất được diện tích sàn xây dựng thực tế, bản vẽ hoàn công của nguyên đơn lập chưa chính xác nên vợ chồng bà C không chấp nhận. Xét, trách nhiệm lập bản vẽ hoàn công là của nguyên đơn, nên lẽ ra khi hai bên chưa thống nhất được diện tích sàn xây dựng thực tế thì bị đơn phải thông báo cho nguyên đơn về việc phải lập lại bản vẽ hoàn công trong một thời hạn nhất định, nếu nguyên đơn không thực hiện thì bị đơn có quyền thuê công ty khác lập và nguyên đơn phải trả chi

phí này, nhưng bị đơn đã không thông báo cho nguyên đơn mà tự mình thuê công ty khác lập bản vẽ hoàn công.

Tại cấp sơ thẩm, người đại diện của bị đơn trình bày rằng bà C thuê Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng HTP làm thủ tục hoàn công với số tiền là 20.000.000 đồng. Tuy nhiên tại bản tự khai ngày 13/6/2019 (bút lục số 163), bà Trần Thị Kim Thảo là người đại diện theo pháp luật của Công ty HTP khẳng định, công ty này không ký hợp đồng dịch vụ làm thủ tục hoàn công nhà của bị đơn mà có người quen nhờ công ty đóng dấu biên bản hoàn thành công trình đưa vào sử dụng của căn nhà số 04, đường số 11, Phường 10, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh; công ty cũng không nhận tiền làm thủ tục hoàn công nhà của bị đơn. Do bị đơn không cung cấp được hợp đồng hay hóa đơn trả số tiền 20.000.000 đồng chi phí dịch vụ hoàn công cho Công ty HTP, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cho rằng chi phí lập bản vẽ, hoàn công mà bà đã trả cho ông Chiêm Kim L theo hợp đồng dịch vụ pháp lý ngày 01/3/2018 là 40.000.000 đồng và yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền này cho bà. Xét, yêu cầu này của bị đơn vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố ban đầu, vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, lời khai của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án không thống nhất về người thực hiện thủ tục hoàn công, số tiền trả chi phí hoàn công; văn bản, tài liệu do bị đơn cung cấp để chứng minh chi phí hoàn công mà bà đã trả cũng không hợp lệ, cụ thể: Theo quy định của pháp luật thì cá nhân ông Chiêm Kim L không thể *“thực hiện đo vẽ hoàn công, đo đạc bản đồ hiện trạng nhà đất”* nhà đất cho bị đơn theo hợp đồng, mà phải do pháp nhân có chức năng đo vẽ và lập bản đồ hiện trạng nhà đất thực hiện. Theo bị đơn thì ông Chiêm Kim L lập bản vẽ và thực hiện thủ tục hoàn công, nhưng theo tài liệu do bị đơn cung cấp thì bản vẽ sơ đồ nhà đất lại do Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Đo đạc bản đồ LS lập, thời gian lập vào năm 2018, nhưng lại được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận XA kiểm tra ngày 22/6/2016. Xét về mặt thực tế, hiện nay nhà đất của bị đơn đã hoàn công và đưa vào sử dụng. Việc hoàn công phải lập bản vẽ hoàn công và thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật. Trách nhiệm lập bản vẽ và thực hiện thủ tục hoàn công công trình là của nguyên đơn, nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ về việc trả tiền chi phí lập bản vẽ hoàn công cho công ty Linh Sơn, người mà bị đơn cho rằng đã lập bản vẽ và thực hiện thủ tục hoàn công là một cá nhân, không có chức năng thực hiện các thủ tục này. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo về nội dung này của bị đơn cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị triệu tập ông Chiêm Kim L đến Tòa án để làm rõ số tiền mà bị đơn đã trả chi phí hoàn công.

[3.4] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà trong thời gian chậm bàn giao nhà so với hợp đồng là 02 tháng 19 ngày (từ ngày 06/7/2017 đến 24/9/2017) tính trên số tiền thuê: 13.000.000 đồng/tháng.

Theo Điều III của Hợp đồng thi công, thì thời hạn bàn giao nhà là ngày 06/7/2017. Theo xác nhận của hai bên đương sự, thì ngày 25/9/2017 bà C mới dọn vào nhà số 04, đường số 11, Phường 10, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh. Như đã phân tích tại mục [2.1] và [2.2] nói trên, nguyên đơn thừa nhận đến thời điểm bàn giao nhà cho bị đơn (ngày 25/9/2017), phần công chính của căn nhà và toilet tầng trệt chưa lắp đặt hoàn thiện. Nguyên đơn cũng không lập nhật ký công trình như thỏa thuận tại Điều VIII của Hợp đồng thi công để ghi lại diễn biến xảy ra trong quá trình thi công, không cung cấp được chứng cứ chứng minh quá trình thi công bị đơn yêu cầu đập và sửa công nhiều lần, làm cho hợp đồng hoàn thành không đúng thời hạn. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng thời gian giao nhà kéo dài do bà C không hợp tác trong việc ký biên bản bàn giao công trình, quá trình xây dựng bà C yêu cầu sửa công nhiều lần, là không có căn cứ. Công ty Ôn Minh A đã vi phạm thời hạn bàn giao nhà theo quy định tại Điều III của Hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC. Mặt khác, nguyên đơn không tiếp tục hoàn thiện công trình, không nghiệm thu và lập bản vẽ hoàn công cho bị đơn là vi phạm điểm h Khoản 2 Điều 113 của Luật xây dựng năm 2014 và thỏa thuận của hai bên tại Điều I của hợp đồng.

Tại cấp sơ thẩm, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền thuê nhà mỗi tháng là 4.000.000 đồng x 02 tháng 19 ngày = 10.533.000 đồng, nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc thuê nhà và trả tiền thuê nhà, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án các hóa đơn giá trị gia tăng và phiếu thu của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó công ty này thu tiền thuê căn nhà số 121 HQ, Phường HN, Quận GN, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đặng Thích V, số tiền thuê từ tháng 6 đến tháng 9 năm 2017 mỗi tháng là 13.000.000 đồng. Bà C, ông V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng đây là chứng cứ chứng minh việc bị đơn trả tiền thuê nhà trong thời gian nguyên đơn bàn giao nhà trễ hạn. Xét, căn cứ Khoản 1 và Khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì đương sự phải cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Bị đơn cho rằng tại cấp sơ thẩm bị đơn có con nhỏ nên không thu thập được chứng cứ để cung cấp theo yêu cầu của Tòa án, nhưng theo hồ sơ vụ án thì bị đơn và ông Đặng Thích V cùng ủy quyền cho người đại diện là bà Dương Thị T tham gia tố tụng, nên lời khai này của bị đơn là không có cơ sở.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục số 219) người đại diện của bị đơn là bà Dương Thị T có lời khai rằng: Bị đơn thuê nhà ở Phường 13, Quận XA, không có hợp đồng thuê, bị đơn trả tiền trực tiếp cho chủ nhà nên không có biên nhận nhận tiền, chủ nhà cũng đã bán nhà đi nơi khác ở nên cũng không biết họ ở đâu để xác nhận việc này. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Công an Phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh xác định vợ chồng bị đơn có đăng ký lưu trú và thực tế sinh sống tại địa chỉ 121 HQ, Phường HN, Quận GN từ tháng 6/2017 đến tháng 9/2017; từ tháng 6 năm 2017 đến nay chủ sở hữu căn nhà này là Ngân hàng TMCP Phát triển Thành

phổ Hồ Chí Minh. Như vậy, bị đơn đã không trung thực trong việc cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình; lời khai của bị đơn và tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp trong quá trình tố tụng có sự mâu thuẫn về giá tiền thuê, địa điểm thuê, người cho thuê và chứng cứ trả tiền thuê. Hơn nữa, số tiền thuê nhà mà bị đơn yêu cầu tại cấp phúc thẩm 13.000.000 đồng/tháng là vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố ban đầu, vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo về nội dung này của bị đơn cũng như yêu cầu của Luật sư phía bị đơn về việc đề nghị triệu tập Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Phát triển DH để làm rõ số tiền thuê nhà.

[3.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và Luật sư của bị đơn đề nghị xem xét buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 40.000.000 đồng mà bị đơn đã trả cho ông Phạm Văn QN thực hiện chống thấm mái sân thượng, đóng vách tường thạch cao che hai cửa đi hông nhà với mục đích để làm hoàn công, yêu cầu triệu tập ông Phạm Văn QN để làm rõ các chi phí này, thấy rằng: Tại cấp sơ thẩm, bị đơn không yêu cầu giải quyết nội dung này, yêu cầu này của bị đơn phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm, vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Với các phân tích nói trên, Hội đồng xét xử thấy rằng bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn cũng như lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, có điều chỉnh lại ký hiệu từ số La Mã sang số thứ tự trong phần quyết định của bản án sơ thẩm như phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

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

[4] Án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn và bị đơn phải nộp mỗi người 300.000 đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 112, 113, 125, 139, 140, 141 và 144 của Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A (có Ông Nguyễn Văn B đại diện theo ủy quyền). Không

chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Lê Ngọc C và ý kiến của Luật sư Lại Huy Tùng là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm (có điều chỉnh lại ký hiệu từ số La Mã sang số thứ tự).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A.

1.1. Buộc Bà Lê Ngọc C và ông Đặng Thích V liên đới thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A số tiền còn thiếu theo hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC ngày 21 tháng 01 năm 2017 số tiền là: 343.605.000đ (ba trăm bốn mươi ba triệu, sáu trăm lẻ năm ngàn) đồng và các chi phí phát sinh ngoài hợp đồng như ốp gạch sân trước, ốp gạch vách sân sau và ốp gạch sân thượng với số tiền là: 4.410.000đ (bốn triệu, bốn trăm mười ngàn) đồng. Tổng cộng là: 348.015.000đ (ba trăm bốn mươi tám triệu, không trăm mười lăm ngàn) đồng.

1.2. Thời gian thanh toán: Thanh toán làm một lần kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A về việc yêu cầu Bà Lê Ngọc C và ông Đặng Thích V phải trả số tiền lãi chậm thanh toán là: 90.483.900đ (chín mươi triệu, bốn trăm tám mươi ba nghìn, chín trăm) đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Lê Ngọc C.

3.1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A phải trả cho Bà Lê Ngọc C số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu) đồng phát sinh từ việc bà C thuê thợ sửa cống chính và lắp đặt các thiết bị vệ sinh ở toilet tầng trệt.

3.2. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A phải trả cho bà C số tiền 2.300.000đ (hai triệu, ba trăm ngàn) đồng do trong quá trình thi công Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A làm đứt chì niêm an toàn khóa góc đồng hồ nước và phạt vi phạm sử dụng nước.

3.3. Thời gian thanh toán: Thanh toán làm một lần kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3.4. Sau khi Bà Lê Ngọc C và ông Đặng Thích V thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A đủ số tiền 343.605.000đ (Ba trăm bốn mươi ba triệu, sáu trăm lẻ năm ngàn đồng) thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A có trách nhiệm xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bà Lê Ngọc C theo giá trị của hợp đồng thi công số 04/2017/HĐTC ngày 21/01/2017 với giá trị của hợp đồng là: 1.543.605.000đ (một tỷ, năm trăm bốn mươi ba triệu, sáu trăm lẻ năm ngàn) đồng.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Lê Ngọc C về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A phải bồi thường 20.000.000đ (hai mươi triệu) đồng do thay đổi chủng loại xi măng và trộn bê tông bằng tay; 20.000.000đ (hai mươi triệu) đồng chi phí cho việc làm thủ tục hoàn công nhà

số SA đường số BB, Phường BC, Quận XA và 10.533.000đ (mười triệu, năm trăm ba mươi ba ngàn) đồng tiền thuê nhà do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A chậm bàn giao nhà.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Thích V về việc yêu cầu ông Ôn Minh H phải trả số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu) đồng cho việc xin giấy phép ốp kiếng bao lơn.

6. 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Đối với chi phí tố tụng: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng là 1.000.000đ (một triệu) đồng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A phải nộp án phí là: 5.639.195đ (năm triệu, sáu trăm ba mươi chín nghìn, một trăm chín mươi mốt) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 11.366.943đ (mười một triệu, ba trăm sáu mươi sáu ngàn, chín trăm bốn mươi ba) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 0010397 ngày 13/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XA. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A còn được nhận lại số tiền là: 5.727.748đ (năm triệu, bảy trăm hai mươi bảy nghìn, bảy trăm bốn mươi tám) đồng và 300.000đ (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 00011329 ngày 27/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XA.

8.2. Bà Lê Ngọc C phải nộp án phí là: 2.527.650đ (hai triệu, năm trăm hai mươi bảy ngàn, sáu trăm năm mươi) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 1.820.825đ (một triệu, tám trăm hai mươi ngàn, tám trăm hai mươi lăm) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 0011191 ngày 27/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XA. Bà Lê Ngọc C còn phải nộp thêm số tiền án phí là: 706.825đ (bảy trăm lẻ sáu ngàn, tám trăm hai mươi lăm) đồng.

8.3. Ông Đặng Thích V phải nộp án phí là: 2.000.000đ (hai triệu) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 1.000.000đ (một triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 0011087 ngày 23/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XA. Ông Đặng Thích V còn phải nộp thêm số tiền án phí là: 1.000.000đ (một triệu) đồng.

8.4. Bà Lê Ngọc C và ông Đặng Thích V liên đới nộp án phí là: 17.400.750đ (mười bảy triệu, bốn trăm nghìn, bảy trăm năm mươi) đồng.

9. Án phí dân sự phúc thẩm.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng A đã nộp (Ông Nguyễn Văn B đại diện nộp thay) theo biên lai số: AA/2018/0011859 ngày 13/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Ngọc C phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng mà bà C đã nộp theo biên lai số: AA/2018/0011782 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận XA, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận XA;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án (T/20).

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

Trịnh Thị Ánh