

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 1113/2020/DS-PT
Ngày: 21 - 12- 2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng thi
công xây dựng.

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

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thu**
Các Thẩm phán: **Bà Phạm Thị Kim**
Ông Nguyễn Thanh Vân.

***Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Thanh Thảo Linh** - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Lê Thị
Ngọc Trang** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 12 năm 2020 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
411/2020/TLPT-DS, ngày 17 tháng 8 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng
thi công xây dựng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2020/DS-ST ngày 29/6/2020 của Tòa
án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5858/2020/QĐ-PT
ngày 25/11/2020, giữa:

- 1. Nguyên đơn:** Ông Thái Quang D, sinh năm 1981.
Địa chỉ: 106/26/26 ấp B, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (Có
đơn xin vắng mặt).
- 2. Bị đơn:** Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A.
Trụ sở: 18/92 ấp B, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ủy quyền Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1990 – Đại diện.
Địa chỉ: đường T, phường X, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 3. Người kháng cáo:** Bị đơn - Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm sự việc được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/3/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Thái Quang D trình bày: Tháng 8/2017 ông Thái Quang D và Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A (gọi tắt là Công ty A) thỏa thuận Công ty A nhận thầu thi công công trình xây dựng nhà ở, với quy mô 01 trệt, 02 lầu, 01 lửng và tầng tum trên phần đất diện tích 98,4m² thuộc thửa 888, tờ bản đồ số 55, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (do ông Thái Quang D đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 01844 do Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2014, cập nhật biến động ngày 12/12/2014). Hai bên thỏa thuận số tiền thi công trọn gói là 2.038.735.000 đồng (Hai tỷ không trăm ba mươi tám triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng), số tiền này bao gồm xin Giấy phép xây dựng, lập hồ sơ thiết kế xây dựng, tiền công, vật tư nguyên vật liệu xây dựng phần thô và hoàn thiện. Ngày 05/9/2017 ông tạm ứng cho Công ty A 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), hai bên thỏa thuận khi có Giấy phép xây dựng sẽ tiến hành ký hợp đồng xây dựng. Ngày 25/9/2017 ông được Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép xây dựng số: 3519/GPXD. Tuy nhiên do Giấy phép xây dựng chỉ cấp phép 01 trệt, 02 lầu không đúng với yêu cầu của ông nên hai bên thỏa thuận Công ty A có trách nhiệm xin điều chỉnh Giấy phép xây dựng đối với công trình theo yêu cầu của ông là 01 trệt, 03 lầu (không có 01 lửng và 01 tầng tum).

Ngày 01/10/2017 Công ty A bắt đầu khởi công xây dựng. Trong quá trình thi công, ngày 29/9/2017 ông giao cho Công ty A 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và ngày 26/10/2017 giao thêm 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Sau khi giao số tiền nêu trên, ông phát hiện phần móng của công trình vượt ra khỏi diện tích đất ông được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lấn sang diện tích của lô đất liền kề, các cột của tầng trệt bị phình không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật và không đối xứng theo đúng bản vẽ thi công. Phía Công ty A sau đó đã khắc phục sai phạm nhưng phần móng vẫn nằm ngoài chỉ giới xây dựng, một số cột bị phình vượt quá tiêu chuẩn cho phép và các cột không có tính đối xứng theo đúng bản vẽ thi công và không đúng với Giấy phép xây dựng. Do vậy, ông yêu cầu Công ty A ngưng thi công để hai bên thương lượng quyết toán khối lượng công việc Công ty A đã thi công để chấm dứt hợp đồng. Ngày 03/11/2017 hai bên ký Biên bản ngừng thi công xây dựng công trình sai phạm có nội dung ông sẽ thanh toán thêm cho Công ty A 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) với điều kiện Công ty A phải bàn giao cho ông bản chính Giấy phép xây dựng đã điều chỉnh lần 2. Ngày 12/11/2017 ông giao cho Công ty A 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), Công ty A bàn giao cho ông bản chính Giấy xác nhận điều chỉnh Giấy phép xây dựng số: 4172/XNĐCGP do Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/11/2017, ông phát hiện nội dung ghi trong Giấy phép xây dựng không đúng với yêu cầu của ông là 01 trệt, 03 lầu. Do đó, ông không đồng ý giao tiếp số tiền còn lại 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) cho Công ty A. Hiện nay trên đất đang tồn tại công trình xây dựng dang dở, phía

Công ty A còn để dàn giáo tại công trình và ngăn cản không cho ông ra vào công trình. Nay, ông yêu cầu Công ty A hoàn trả lại cho ông 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng) và tháo dỡ công trình xây dựng không đảm bảo chất lượng để trả lại hiện trạng đất trống cho ông quản lý, sử dụng. Ông không đồng ý trả cho Công ty A 411.543.000 đồng (Bốn trăm mười một triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn đồng).

Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 28/5/2018 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn L trình bày: Tháng 8/2017 ông D đề nghị Công ty A thi công xây dựng công trình nhà phố kết hợp văn phòng làm việc trên phần đất diện tích 98,4m² thuộc thửa 888, tờ bản đồ số 55, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty A báo giá công trình quy mô 01 trệt, 02 lầu với số tiền là 1.662.250.000 đồng (Một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng), số tiền này bao gồm lập hồ sơ thiết kế xây dựng, xin Giấy phép xây dựng, tiền công, vật tư nguyên vật liệu xây dựng phần thô và hoàn chỉnh. Sau khi thống nhất với ông D, phía Công ty đã yêu cầu thiết kế lập bản vẽ thi công, xin Giấy phép xây dựng với quy mô 01 trệt, 02 lầu với diện tích xây dựng là 78m². Ngày 05/9/2017 ông D tạm ứng cho Công ty A 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Ngày 25/9/2017 ông D được Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép xây dựng số: 3519/GPXD. Tuy nhiên, ông D yêu cầu Công ty A điều chỉnh bổ sung xin Giấy phép xây dựng với quy mô 01 trệt, 02 lầu, tầng tum. Ngày 01/10/2017 Công ty A bắt đầu khởi công xây dựng. Trong quá trình thi công, ông D giao cho Công ty A, tổng cộng 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng), cụ thể: Đợt 1: Ngày 05/9/2017 ông D giao 50.000.000 đồng; Đợt 2: Ngày 29/9/2017 giao 200.000.000 đồng và Đợt 3: Ngày 26/10/2017 giao 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Tuy nhiên, trong quá trình thi công, do ông D không am hiểu về kỹ thuật xây dựng nên luôn gây khó khăn cho phía Công ty, cụ thể khi đổ các cột ở tầng trệt, phía Công ty A vẫn đảm bảo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật cho phép nhưng ông D yêu cầu phải sửa lại. Để làm đúng yêu cầu của ông D, phía Công ty A đã tốn nhiều chi phí tiền công thợ và vật tư để sửa theo yêu cầu của ông D nhưng ông D vẫn không đồng ý. Nhận thấy, giữa hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng, do vậy, kể từ ngày 03/11/2017 Công ty A ngưng thi công xây dựng công trình và hai bên ký Biên bản ngừng thi công xây dựng công trình sai phạm, thống nhất tổng giá trị công trình mà Công ty A đã thi công là 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu đồng), Công ty A có trách nhiệm bàn giao cho ông D bản chính Giấy xác nhận điều chỉnh Giấy phép xây dựng, đồng thời ông D sẽ thanh toán thêm cho Công ty A 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Ngày 12/11/2017 ông D giao cho Công ty A 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), sau đó Công ty A giao cho ông D bản chính Giấy xác nhận điều chỉnh Giấy phép xây dựng số: 4172/XNĐCGP do Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/11/2017. Hai bên thống nhất Công ty A sẽ di dời máy móc, trang vật tư thiết bị, nguyên vật liệu ra khỏi công trình để bàn giao

khu đất cho ông D sau khi ông D thanh toán đủ số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) còn lại cho Công ty A nhưng ông D không thực hiện. Hiện nay, Công ty A thi công xây dựng xong phần móng, lên cột, xây tường, đóng cột pha của tầng trệt... Căn cứ khối lượng công việc Công ty A đã xây dựng nên Công ty A có yêu cầu phản tố yêu cầu ông D thanh toán cho Công ty A giá trị phần khối lượng đã thi công là 411.543.000 đồng (theo Kết quả định giá của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng). Công ty A không đồng ý trả lại cho ông D 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2020/DS-ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Quang D:

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A thanh toán cho ông Thái Quang D số tiền 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng). Thi hành một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A tháo dỡ công trình xây dựng không đảm bảo chất lượng trên phần đất diện tích 98,4m² thuộc thửa 888, tờ bản đồ số 55, Bộ địa chính xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Thái Quang D đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 216796 (số vào sổ cấp GCN: CH 01844) do Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2014, cập nhật biên động ngày 12/12/2014 để trả lại hiện trạng đất trống cho ông Thái Quang D quản lý, sử dụng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, 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 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A về việc yêu cầu ông Thái Quang D thanh toán giá trị phần khối lượng đã thi công là 411.543.000 đồng (Bốn trăm mười một triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 33.661.720 đồng (Ba mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi một ngàn bảy trăm hai mươi đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 15.160.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số: AA/2017/0018732 ngày 26/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Thương

mại Xây dựng A còn phải nộp 18.501.720 đồng (Mười tám triệu năm trăm lẻ một ngàn bảy trăm hai mươi đồng).

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

Ngày 09/7/2020, Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn L đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A có đơn xin vắng mặt. Tại đơn kháng cáo ngày 09/7/2020 Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A kháng cáo yêu cầu đưa ông Thái Hoàng T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Quang D yêu cầu Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A thanh toán số tiền 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng) và buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất diện tích 98,4m² thuộc thửa 888, tờ bản đồ số 55, xã Xuân Thới Thượng, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh; Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A yêu cầu ông D thanh toán giá trị phần khối lượng đã thi công là 411.543.000 đồng (Bốn trăm mười một triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn đồng).

Nguyên đơn ông Thái Quang D có đơn xin vắng mặt.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu - đề nghị:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, về chi phí giám định, nguyên đơn tự nguyện chịu đối với phần yêu cầu của mình, bị đơn nộp tạm ứng chi phí định giá của mình. Lẽ ra, khi quyết định bản án của Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên phần này nhưng lại không tuyên là thiết sót và Án phí sơ thẩm tính không đúng theo quy định Án phí, lệ phí của Tòa án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm phần này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Thái Quang D và bị đơn ông Nguyễn Văn L đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A có đơn đề nghị xét xử vắng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt ông D và ông L.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A cần đưa ông Thái Hoàng T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.1] Căn cứ hồ sơ vụ án thể hiện ông Nguyễn Văn L đại diện Công ty A cho rằng phía nhà thầu thừa nhận công trình thi công sai so với bản vẽ thi công và Giấy phép xây dựng, nhưng sai phạm này là do người trong gia đình của ông Thái Quang D là ông Thái Hoàng T hướng dẫn, không phải trách nhiệm của Công ty A (Bút lục số 295); Ngược lại ông Thái Quang D không thừa nhận việc ông D có cử ông Thái Hoàng T giám sát thi công công trình xây dựng cho ông D (Bút lục số 294).

[2.2] Xét, trong quá trình thi công xây dựng công trình, giữa nguyên đơn và bị đơn không ký văn bản thể nào hiện việc thỏa thuận cử người giám sát thi công công trình là ông Thái Hoàng T. Mặt khác từ khi khởi công xây dựng, cho đến khi ngưng thi công, hai bên không có nhật ký công trình, chỉ có một Biên bản nghiệm thu công trình ký xác nhận số lượng và chất lượng đối với 12 cột bê tông, trong biên bản nghiệm thu này chỉ có nguyên đơn và bị đơn ký xác nhận, không có tư vấn giám sát hay đại diện chủ đầu tư để quản lý giám sát việc thi công xây dựng là ông Thái Hoàng T nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Thành vào tham gia tố tụng là có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty A.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A không đồng ý thanh toán cho ông Thái Quang D số tiền 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng) và không đồng ý tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất diện tích 98,4m² thuộc thửa 888, tờ bản đồ số 55 Bộ địa chính xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.1] Theo ông D cho rằng tháng 8/2017 ông D và Công ty A thỏa thuận Công ty A nhận thầu thi công công trình xây dựng nhà ở, với quy mô 01 trệt, 02 lầu, 01 lửng và tầng tum trên phần đất diện tích 98,4m² thuộc thửa 888, tờ bản đồ số 55, Bộ địa chính xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc quyền sử dụng của ông D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:CH 01844 do Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2014, cập nhật biến động ngày 12/12/2014). Hai bên thỏa thuận số tiền thi công trọn gói (bao gồm xin Giấy phép xây dựng, lập hồ sơ thiết kế xây dựng, tiền công, vật tư nguyên vật liệu xây dựng phần thô và hoàn thiện) là 2.038.735.000 đồng (Hai tỷ không trăm ba mươi tám triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng). Sau khi thỏa thuận việc xây nhà, từ tháng 9/2017 đến tháng 11/2017 ông D tạm ứng cho Công ty A 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng). Trong quá trình thi công công trình do Công ty A thi công không đúng hồ sơ thiết kế xây dựng và

Giấy phép xây dựng như phần móng của công trình vượt ra khỏi diện tích đất được công nhận và lấn sang diện tích của lô đất liền kề, các cột của tầng trệt bị phình, lõi sắt không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật và không đối xứng theo bản vẽ thi công (bút lục số 297). Ngược lại, ông L đại diện Công ty A cho rằng trong quá trình thi công do ông D không am hiểu về kỹ thuật xây dựng nên không có thiện chí và luôn gây khó dễ cho phía nhà thầu, khi đổ các cột ở tầng trệt, phía Công ty A vẫn đảm bảo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật cho phép nhưng ông D yêu cầu phải sửa lại và can thiệp sâu vào tiến độ thi công của nhà thầu. Vì vậy, kể từ ngày 03/11/2017 Công ty A và ông D thỏa thuận ngưng thi công xây dựng công trình nêu trên (bút lục số 296).

[3.2] Theo Giấy phép xây dựng số: 3519/GPXD ngày 25/9/2017 của Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Thái Quang D, có nội dung: "...Được phép xây dựng công trình, gồm các hạng mục sau: Kết cấu công trình: Móng, cột BTCT, sàn BTCT, tường gạch, mái BTCT: Diện tích xây dựng: Trệt: 75,30 m²; Lầu 1,2: 156,20 m². Tổng diện tích sàn xây dựng: 231,50 m²..." và theo Giấy xác nhận điều chỉnh giấy phép số: 4172/XNĐCGP ngày 10/11/2017 (Phụ lục đính kèm Giấy phép xây dựng số: 3519/GPXD cấp ngày 25/9/2017) của Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: "... Diện tích xây dựng: Trệt: 75,10 m², Lầu 1,2: $(75,1 + (5,5 + 5,53) \times 0,5/2) \times 2 = 155,72 \text{ m}^2$; Tổng diện tích sàn xây dựng: 230,82 m²..."

[3.3] Căn cứ vào Chứng thư Giám định số: 0270419/CT-TV ngày 14/6/2019 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng, kết luận hiện trạng tất cả các cột không đối xứng nhau, có một số cột bị phình ra, theo mục 2.2 của chứng thư thể hiện: Cột số 2: giữa cột bị bóp lại 1,5cm; Cột số 3: giữa cột bị phình ra 0,5cm; Cột số 7: giữa cột bị phình ra 2cm; Cột số 8: giữa cột bị bóp lại 1,5cm; Cột số 10: giữa cột bị phình ra 1,5cm và Cột số 12: giữa cột bị phình ra 2cm. Ngoài ra, căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số: 104483/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ chi nhánh huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 27/9/2018 thể hiện hiện trạng phần công trình xây dựng vi phạm chỉ giới xây dựng, phần hiện trạng nằm ngoài ranh Giấy chứng nhận là 2,4 m².

[3.4] Mặt khác, căn cứ Công văn số: 746/QLĐT ngày 21/3/2018 của Phòng Quản lý Đô thị huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí xây dựng công trình đúng theo Giấy phép xây dựng được cấp nhưng sai nội dung Giấy phép xây dựng số: 3519/GPXD ngày 25/9/2017 và Giấy xác nhận điều chỉnh Giấy phép xây dựng số: 4172/XNĐCGP ngày 10/11/2017 của Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông D. Công văn số: 1215/UBND ngày 25/3/2020 của Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh, hướng xử lý đối với phần công trình xây dựng không phù hợp theo Giấy phép xây dựng được cấp là phải điều chỉnh Giấy phép xây dựng, trường hợp sau khi điều chỉnh Giấy phép mà phần công trình xây dựng không phù hợp với Giấy phép được cấp thì phải tháo dỡ phần công trình không phù hợp mới được tiếp tục xây dựng.

[3.5] Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định Công ty A xây dựng công trình nhà ở tại thửa 888, tờ bản đồ số 55, Bộ địa chính xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông D không đảm bảo chất lượng, sai so với Giấy phép xây dựng số: 3519/GPXD ngày 25/9/2017, Giấy xác nhận điều chỉnh Giấy phép số: 4172/XNĐCGP ngày 10/11/2017 của Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản vẽ thi công công trình. Điều này phù hợp với lời khai của đại diện Công ty A cho rằng Công ty A xây dựng không đúng Giấy phép xây dựng, Giấy điều chỉnh Giấy xây dựng và bản vẽ thi công (bút lục số 296) nên cấp sơ thẩm buộc Công ty A thanh toán lại cho D số tiền 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng) và buộc tháo dỡ công trình xây dựng không đảm bảo chất lượng để trả lại hiện trạng đất trống cho ông D là có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty A.

[4] Về yêu cầu kháng cáo của Công ty A yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty A yêu cầu ông D thanh toán giá trị phần khối lượng đã thi công là 411.543.000 đồng (Bốn trăm mười một triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn đồng).

[4.1] Công ty A cho rằng sau khi thỏa thuận thi công công trình thì Công ty A đã thi công xây dựng xong phần móng, lên cột, xây tường, nhà vệ sinh, đóng cột pha của tầng trệt, chi phí là 411.543.000 đồng (Bốn trăm mười một triệu năm trăm bốn mươi ba triệu) theo Kết quả giám định của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng tại Chứng thư giám định số: 1861119/CT-TV ngày 26/02/2020. Ngày 03/11/2017 hai bên ký Biên bản ngừng thi công công trình xây dựng, theo đó ông D đồng ý thanh toán cho Công ty A chi phí cho những hạng mục đã được nhà thầu hoàn thành là 450.000.000 đồng (bút lục số 298). Ngược lại, ông D cho rằng ông chỉ đồng ý trả 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) cho Công ty A với điều kiện Công ty A phải giao bản chính Giấy phép xây dựng là 01 trệt, 03 lầu đúng như đã thỏa thuận nhưng Công ty A không thực hiện được. Mặt khác Công ty A thi công phần móng sai phạm vượt ra ranh đất của hộ liền kề nên ông không đồng ý trả cho Công ty A 411.543.000 đồng (bút lục 299).

[4.2] Theo Biên bản ngừng thi công xây dựng công trình sai phạm ngày 03/11/2017 giữa Công ty A và ông D có thỏa thuận: "...Chủ đầu tư chỉ đồng ý thanh toán tổng số tiền 450.000.000 đồng cho những vật tư, hạng mục công việc đã được nhà thầu sử dụng và hoàn thành tính đến thời điểm 03/11/2017. Chủ đầu tư ứng trước 280.000.000 đồng, sẽ ứng tiếp 70.000.000 đồng để nhà thầu tạm tính chi phí cho công nhân. Số tiền còn lại 100.000.000 đồng sẽ được chủ đầu tư thanh toán khi nhận Giấy phép xây dựng (quy mô: 1 trệt, 3 lầu và sân thượng)...". Xét như đã nhận định nêu trên do Công ty A xây dựng công trình nhà ở cho ông D không đảm bảo chất lượng, không đúng so với Giấy phép xây dựng và Bản vẽ thi công công trình; Mặt khác Công ty A chưa thực hiện việc xin Giấy phép xây dựng cho ông D với quy mô: 1 trệt, 3 lầu và sân thượng như đã thỏa thuận nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty A yêu

cầu ông D thanh toán giá trị phần khối lượng mà Công ty A đã thi công là 411.543.000 đồng (Bốn trăm mười một triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn đồng) là có cơ sở nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo phần này của Công ty A.

[5] Đối với chi phí giám định và định giá.

[5.1] Chi phí giám định kiểm tra tính đối xứng và độ phình của các cột công trình xây dựng là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), ông D tự nguyện nộp chi phí này (Phiếu thu số: 0002538 ngày 22/4/2019 của Công ty Cổ phần Định Giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng) nên ghi nhận.

[5.2] Chi phí định giá công trình xây dựng là 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng). Do yêu cầu phản tố của Công ty A không được chấp nhận nên phải chịu. Công ty A đã nộp 9.000.000 đồng (Phiếu thu số: 0002742 ngày 14/11/2019 của Công ty Cổ phần Định Giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng).

[5.3] Như vậy, chi phí giám định và định giá nguyên đơn và bị đơn phải chịu như tại mục [5.1], mục [5.2] và đã nộp đủ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty A phải thanh toán lại cho ông D số tiền 330.000.000 đồng nên phải chịu án phí theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, cụ thể: $330.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 16.500.000 \text{ đồng}$; Do không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty A số tiền 411.543.000 đồng nên Công ty A phải chịu 20.461.720 đồng (Hai mươi triệu bốn trăm sáu mươi một ngàn bảy trăm hai mươi đồng); Tổng cộng Công ty A phải chịu án phí sơ thẩm là 36.961.720 đồng (Ba mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi một ngàn bảy trăm hai mươi đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty A đã nộp là 15.160.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng). Công ty A còn phải nộp 21.801.720 đồng (Hai mươi một triệu tám trăm lẻ một ngàn bảy trăm hai mươi đồng). Tuy nhiên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, tuyên: “3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 33.661.720 đồng (Ba mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi một ngàn bảy trăm hai mươi đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 15.160.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0018732 ngày 26/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M; Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A còn phải nộp 18.501.720 đồng (Mười tám triệu năm trăm lẻ một ngàn bảy trăm hai mươi đồng) là không đúng nên cấp phúc sửa án phí sơ thẩm như đã nhận định nêu trên.

[7] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty A không có cơ sở chấp nhận; sửa một phần bản án sơ thẩm như đã phân tích tại mục [5] và mục số [6].

[8] Các nội dung khác các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên Công ty A không phải chịu án phí phúc thẩm, Công ty A được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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.

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A.

2. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 177/2020/DS - ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Quang D.

Buộc Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A thanh toán cho ông Thái Quang D số tiền 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng).

Buộc Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A tháo dỡ công trình xây dựng không đảm bảo chất lượng trên phần đất diện tích 98,4m² thuộc thửa 888, tờ bản đồ số 55, Bộ địa chính xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Thái Quang D đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 01844 do Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2014, cập nhật biến động ngày 12/12/2014 để trả lại hiện trạng đất trống cho ông Thái Quang D quản lý, sử dụng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 số tiền nêu trên thì 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 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A về việc yêu cầu ông Thái Quang D thanh toán giá trị phần khối lượng đã thi công là 411.543.000 đồng (Bốn trăm mười một triệu năm trăm bốn mươi ba triệu đồng).

5. Về chi phí giám định và định giá.

5.1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thái Quang D chịu chi phí giám định là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng). Ông Thái Quang D đã nộp đủ.

5.2. Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A chịu chi phí định giá là 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng). Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A đã nộp đủ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A phải chịu án phí là 36.961.720 đồng (Ba mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi một ngàn bảy trăm hai mươi đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty TNHH Xây dựng A đã nộp là 15.160.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số: AA/2017/0018732 ngày 26/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A còn phải nộp thêm 21.801.720 đồng (Hai mươi một triệu tám trăm lẻ một ngàn bảy trăm hai mươi đồng).

6.2. Hoàn trả lại cho ông Thái Quang D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.250.000 đồng (Tám triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số: AA/2017/0018019 ngày 20/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số: AA/2019/0076077 ngày 14/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu