

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN V  
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 04/2021/DS-ST

Ngày: 30 - 9 - 2021

Về việc: Tranh chấp Hợp đồng  
dân sự giữa ông Trần Đức T và  
ông Đỗ Văn Th, bà Trần Thị L.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN V, TỈNH THÁI BÌNH**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thùy Dương.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Phạm Thị Láng.

Ông Nguyễn Tiến Sang.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hương, Thư ký Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Kim Dung, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp về “Hợp đồng xây dựng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2021/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2021/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2021 giữa các Đ sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông **Trần Đức T**, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn TĐ, xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình. (có mặt)

***- Bị đơn:*** Ông **Đỗ Văn Th**, sinh năm 1964 và vợ là bà **Trần Thị L**, sinh năm 1965; đều cư trú tại địa chỉ: Thôn TĐ, xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình. (vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 11 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, ông Trần Đức T trình bày:*

Tháng 02 năm 2020 (Âm lịch), ông nhận thi công xây dựng công trình nhà ở cho ông Th, bà L tại thôn TĐ, xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình. Quá trình xây dựng không có bản vẽ thiết kế, hai bên không lập hợp đồng bằng văn bản, chỉ thỏa thuận bằng miệng, theo đó, hai bên thống nhất: Công trình xây dựng là 01 nhà mái bằng 02 tầng, hệ tầng lệch (phía trước 02 tầng, phía sau 03 tầng), công trình phụ khép kín trên phần diện tích đất khoảng 60m<sup>2</sup> của ông Th, bà L. Về đơn giá khoán gọn tiền công theo mét vuông (m<sup>2</sup>) xây dựng, mỗi m<sup>2</sup> xây dựng hoàn thiện được tính giá 950.000 đồng. Giá trên là giá thi công xây dựng hoàn chỉnh để bàn giao công trình. Ông có trách nhiệm lo công thợ, lo đồ dùng dụng cụ lao động, đồ bê tông, thuê cốt pha. Ông Th, bà L chịu trách nhiệm lo nguyên vật liệu xây dựng. Quá trình xây dựng, ông Th, bà L đã ứng tiền trước cho ông làm nhiều lần với tổng số tiền là 112.500.000 đồng.

Tháng 8 năm 2020 (Âm lịch), công trình hoàn thiện, trước khi bàn giao nhà, ông cùng anh em trong nhóm thợ chốt số liệu đo đạc và xác định tổng diện tích m<sup>2</sup> xây dựng là 162,87m<sup>2</sup>, cụ thể: 02 sàn phía trước có diện tích là 91,16m<sup>2</sup>; 03 sàn phía sau có diện tích là 51,19m<sup>2</sup>; 01 sàn cầu thang theo tầng lệch có diện tích là 9,88m<sup>2</sup>; mái tum cầu thang có diện tích là 10,64m<sup>2</sup>. Đối trừ tổng tiền công xây dựng với tổng số tiền ông đã ứng trước, ông Th, bà L còn phải thanh toán cho ông số tiền còn thiếu. Tuy nhiên, ông Th, bà L lại không chấp nhận theo cách đo đạc, tính toán về m<sup>2</sup> xây dựng của ông, ông Th, bà L chỉ chấp nhận tổng diện tích xây dựng là 141m<sup>2</sup> và không thanh toán trả ông số tiền còn thiếu. Lý do: Theo cách tính của ông thì công trình xây dựng nhà ông Th, bà L là hệ tầng lệch (tầng lệch là bao gồm 01 phòng ngủ, có công trình phụ khép kín, có cầu thang) như vậy phải tính cả diện tích cầu thang. Theo ông Th, bà L thì cách tính m<sup>2</sup> xây dựng thì chỉ tính m<sup>2</sup> mặt mái, không tính diện tích cầu thang tầng lệch.

Ngoài ra, khi bàn giao nhà, ông Th, bà L phát hiện trên trần nhà có vết nứt nhưng ông khẳng định đây là vết nứt vừa chứ không phải vết nứt do kết cấu công trình và có hiện tượng thấm nước ở lỗ ráo nhưng đây cũng không phải lỗi khi xây dựng mà việc thấm nước trên là do rò rỉ đường ống nước giữa hai khe tường của

nhà cũ và nhà mới của ông Th, bà L. Đối với hai lỗi trên, ông ĐĐ ý sửa nhưng với điều kiện ông Th, bà L phải đồng ý với số m<sup>2</sup> xây dựng thực tế mà ông đã tính toán và phải trả đủ ông số tiền còn thiếu nhưng ông Th, bà L không nghe. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, được sự phân tích của Tòa án, của chính quyền địa phương, ông cũng đã có thiện chí bố trí thợ đến sửa, ông Th, bà L cũng đã đồng ý và ấn định ngày sửa nhưng sau đó ông Th, bà L lại đổi ý, lấy lý do thời tiết nắng nóng nên không ĐĐ ý cho sửa nữa và yêu cầu ông chờ đến cuối năm nhưng không cho biết cuối năm là vào khoảng thời gian nào. Ông không thể theo ý của ông Th, bà L được. Nay, ông đã có thiện chí nhưng ông Th, bà L lại không hợp tác, do vậy, việc có đề nghị sửa hay không là việc của ông Th, bà L, về phía ông, ông không đề nghị Tòa án giải quyết vấn đề này.

Nay ông khẳng định tổng diện tích m<sup>2</sup> ông đã xây dựng nhà ở cho ông Th, bà L là 162,87m<sup>2</sup> x 950.000/m<sup>2</sup> thành tiền là 154.726.500 đồng. Đối trừ với số tiền ông Th, bà L đã ứng trước là 112.500.000 đồng. Số tiền còn lại ông Th, bà L phải thanh toán trả ông là 42.226.500 đồng. Ông đề nghị Tòa án buộc ông Th, bà L phải thanh toán trả cho ông số tiền xây dựng nhà ở còn thiếu là 42.226.000 đồng (sau khi làm tròn). Ông không yêu cầu ông Th, bà L phải trả tiền lãi của số tiền trên. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông đã tự chi phí xong, ông không đề nghị Tòa án giải quyết.

**\* Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 08 tháng 4 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, ông Đỗ Văn Th, bà Trần Thị L trình bày:**

Tháng 02 năm 2020 (Âm lịch), ông bà có hợp đồng thuê khoán với ông Trần Đức T để xây dựng công trình nhà ở của ông bà tại thôn TĐ, xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình. Công trình xây dựng không có bản vẽ thiết kế nhưng hai bên thống nhất công trình xây dựng là 01 nhà mái bằng, hệ tầng lệch, phía trước 02 tầng, phía sau 03 tầng, trên diện tích đất khoảng 60 m<sup>2</sup>. Hai bên thỏa thuận khoán gọn, tiền công tính theo m<sup>2</sup> xây dựng mặt mái, đơn giá là 950.000 đồng/m<sup>2</sup>. Việc thỏa thuận này hai bên chỉ nói bằng miệng, không lập hợp đồng bằng văn bản nhưng có sự chứng kiến của ông Nguyễn Đình T và ông Vũ Duy S là người cùng trong tổ thợ xây. Quá trình xây dựng, ông bà đã ứng cho ông T làm nhiều lần với tổng số tiền là 112.500.000 đồng.

Tháng 8 năm 2020 (Âm lịch), công trình hoàn thiện, ông T bàn giao nhà cho ông bà. Lúc này hai bên xảy ra những khúc mắc, bất đồng, cụ thể:

- Về việc đo đạc, tính toán m<sup>2</sup> để tính công xây dựng: Theo cách tính của ông T thì ông T đo toàn bộ tổng diện tích sàn 2 tầng phía trước, 3 sàn phía sau, mái tum và diện tích sàn cầu thang theo tầng lệch nên tổng số m<sup>2</sup> xây dựng là 162,87m<sup>2</sup>. Theo cách tính của ông bà, nếu tính m<sup>2</sup> xây dựng chỉ tính m<sup>2</sup> mặt mái (giọt danh đến đâu, đo đến đấy) chứ không tính diện tích sàn cầu thang theo tầng lệch, còn nếu tính công xây dựng tầng lệch phải tính giá từ 50% đến 60% công xây dựng thông thường. Về tổng diện tích m<sup>2</sup> xây dựng, thực tế ông bà cũng chưa đo đạc tính toán cụ thể nên chưa cung cấp số liệu chính xác được nhưng ông bà có nhờ anh Đ (làm thợ mộc, nhà ở cùng xã) đo đạc hộ thì diện tích tầng 1 + tầng 2 + tum = 141m<sup>2</sup>, không tính diện tích sàn cầu thang theo tầng lệch.

- Khi bàn giao nhà, ông bà thấy có một số hạng mục công trình không đạt yêu cầu, như: Trần nhà nhiều phòng bị ộp nứt; tường lỗ ráo bị ngấm nước, trời mưa nước chảy vào trong nhà, mái sân thượng bị đọng nước; tường trát không phẳng, bề mặt nhám nhở, không đảm bảo tính thẩm mỹ. Ông bà đã yêu cầu ông T phải sửa các lỗi trên, nếu đạt yêu cầu ông bà mới đồng ý nghiệm thu, nhận bàn giao và đồng ý cho đo đạc, tính toán lại m<sup>2</sup> xây dựng nhưng ông T không sửa, không quan tâm, không hỏi han, không có trách nhiệm gì.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, quan điểm ông bà như sau:

- Không phải ông bà không thanh toán phần tiền công còn thiếu cho ông T mà ông bà chỉ giữ lại một phần coi như là tiền bảo hành công trình.

- Ông T phải xem xét lại việc đo đạc, tính toán tổng m<sup>2</sup> xây dựng. Theo ông bà, đúng là nhà xây theo hệ tầng lệch, cần tính diện tích mặt mái của tầng 1 + tầng 2 + tum tầng 3 với giá 950.000 đồng/m<sup>2</sup>, còn nếu tính công xây dựng tầng lệch thì phải tính giá thấp hơn, khoảng 70% giá xây dựng thông thường.

- Đối với một số hạng mục công trình xây dựng bị lỗi, không đạt yêu cầu như ông bà đã trình bày, do ông T làm sai, ông T phải tự thuê thợ đến sửa.

- Ông bà sẽ không đến Tòa án để tham gia tố tụng trong bất kỳ giai đoạn nào, không đồng ý cho Tòa án trưng cầu cơ quan chuyên môn đến xem xét, đo đạc bất kỳ phần công trình xây dựng nào trong phạm vi nhà của ông bà. Chỉ khi nào ông T sửa chữa một số hạng mục công trình bị lỗi đạt theo đúng yêu cầu của

ông bà thì ông bà mới đồng ý cho xem xét đo đạc để tính toán lại mét vuông xây dựng trên cơ sở đó các bên sẽ thanh toán dứt điểm với nhau. Sau khi nghe Tòa án phân tích, ông bà có nộp đơn phản tố đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết một số hạng mục công trình bị lỗi nhưng ông bà không nộp tiền tạm ứng án phí và cũng không cung cấp bất kỳ một tài liệu chứng cứ gì.

**\* Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 10 tháng 6 năm 2021, ông Vũ Duy S, sinh năm 1958, địa chỉ tại thôn B, xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình, trình bày:**

Đầu năm 2020, ông có tham gia xây dựng công trình nhà ở của ông Th, bà L tại thôn TĐ, xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình. Công trình do ông T nhận thầu, ông là thợ xây và làm công nhật. Tháng 8 năm 2020, công trình hoàn thiện. Ông T cùng tổ thợ tiến hành đo đạc m<sup>2</sup> xây dựng để nghiệm thu, bàn giao công trình. Khi đo đạc, có mặt ông T, ông Th, bà L, ông Đ (trong tổ thợ xây) và ông. Quá trình đo đạc, ông T, ông Đ là người kéo thước đo, đọc số liệu, ông là người ghi chép ra giấy sau đưa ông T tính toán do vậy về số liệu cụ thể ông không nhớ chính xác nhưng sau hai lần ghi thì kích thước, chiều dài các cạnh nhà đều trùng khớp nên theo ông việc đo đạc là khách quan, còn việc tranh chấp xảy ra giữa ông T, ông Th, bà L là do hai bên không thống nhất được với nhau về cách tính diện tích xây dựng.

**\* Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 10 tháng 6 năm 2021, ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960, địa chỉ tại thôn TĐ, xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình, trình bày:**

Ông là thợ xây, cùng tổ thợ có tham gia xây dựng công trình nhà ở của ông Th, bà L tại thôn TĐ, xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình vào năm 2020 do ông T là chủ thầu. Quá trình xây dựng, theo ông được biết nhà xây không có bản vẽ, ông T tự thiết kế theo ý tưởng của chủ nhà. Tháng 8 năm 2020 (Âm lịch) khi công trình hoàn thiện, ông T, ông S và ông cùng ông Th, bà L tiến hành đo đạc m<sup>2</sup> xây dựng. Khi đo đạc, ông T và ông là người kéo thước, đọc số liệu, ông S là người ghi chép. Do nhà không vuông nên khi đo phải đo nhiều đoạn, rất cẩn thận, tỉ mỉ, đo đi, đo lại nhiều lần, đo mặt mái tầng trước riêng, tầng sau riêng, mái tum cầu thang riêng, qua các lần đo số liệu đều không thay đổi. Khi ông T đọc số liệu đo đạc, ông Th, bà L có nghe và nhất trí vì đây là số liệu thực tế, thể hiện rõ ràng khi kéo thước. Sau khi đo đạc, hai bên xảy ra mâu thuẫn, theo ông T tổng diện tích

xây dựng là 162,87m<sup>2</sup>, ông Th, bà L cho rằng diện tích nhỏ hơn nhưng ông bà cũng không đưa ra số liệu tính toán của mình. Ông T và tổ thợ đề xuất phương án mời tổ thợ khác, có chuyên môn về xây dựng đến đo lại nhưng ông Th, bà L không đồng ý.

**\* Tại biên bản xác minh đề ngày 10 tháng 6 năm 2021, ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1971, địa chỉ tại thôn TĐ, xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình, trình bày:**

Ông làm nghề thợ mộc, ở gần nhà ông Th, bà L. Năm 2020, ông nhận làm cầu thang nhà cho ông Th, bà L. Khi lắp đặt cầu thang, do ông Th, bà L nhờ nên ông có đo và tính toán hộ diện tích xây dựng nhà ở của ông Th, bà L theo cách tính của ông. Sau đó, giữa ông T, ông Th, bà L có tranh chấp với nhau về việc xác định diện tích xây dựng nên ông T có gặp và nhờ ông sang chứng kiến việc đo đạc lại. Ông đồng ý. Quá trình đo đạc lại, ông thấy về số đo, kích thước mà ông T đã đo trùng khớp với số mà ông đã đo trước đây, chỉ khác là ông T đo và tính thêm diện tích mái tum, ông không đo và không tính diện tích tum và cầu thang lửng. Về số liệu cụ thể các lần ông đo hộ ông Th, bà L diện tích là bao nhiêu, ông không nhớ rõ, ông chỉ nhớ là đã thông báo lại cho bà L.

**\* Tại các biên bản xác minh đều đề ngày 11 tháng 6 năm 2021, ông Nguyễn Văn ĐĐ, sinh năm 1971 và ông Trần Đắc Y, sinh năm 1972, đều cư trú tại xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình, cung cấp:**

Ông ĐĐ, ông Y đều là thợ xây và là các chủ thầu xây dựng, hiện đang phụ trách tổ thợ nhận thi công công trình xây dựng, bao gồm cả công trình nhà ở. Nhóm thợ của ông ĐĐ, ông Y chủ yếu nhận công trình tại xã TL, huyện V và một số xã lân cận khác.

Về cách tính công xây dựng thông thường có hai cách tính: Thứ nhất là tính công nhật, làm bao nhiêu công tính bằng đó. Thứ hai là tính khoán gọn theo m<sup>2</sup> xây dựng, về cách này các bên sẽ có thỏa thuận từ trước căn cứ vào giá chung ở địa phương và đặc thù từng công trình.

Về cách tính diện tích xây dựng sẽ tính theo diện tích mái bê tông, đổ mái bê tông đến đâu, tính đến đó, bao gồm cả khoảng trống cầu thang.

Đối với các công trình có tum, nếu mái tum đổ bê tông thì diện tích xây dựng bao gồm cả diện tích mái tum, công trình xây dựng phần mái tum giá bằng 100% công xây dựng thông thường.

Đối với diện tích các tầng lửng, nếu phần tầng lửng sử dụng làm mục đích phòng ở, sinh hoạt thì tính 100% giá như giá xây dựng đã thỏa thuận, nếu làm gác xếp, mục đích làm kho chứa đồ, không có kết cấu như phòng ở thì tính 50% đến 60% theo đơn giá thỏa thuận.

Đối với diện tích trượt cầu thang: Với các công trình nhiều tầng xây dựng thông thường, diện tích trượt cầu thang sẽ không được tính thêm vì ô trống cầu thang đã nằm trong diện tích mặt mái. Với các công trình xây dựng theo kiểu tầng lệch, thực tế khi xây dựng sẽ tốn nhiều công hơn vì phải chia ô và đổ nhiều nhịp cầu thang. Tuy nhiên, đối với phần diện tích này nếu như trước khi xây dựng giữa chủ nhà và thầu xây dựng không có thỏa thuận từ trước thì chủ thầu sẽ chịu thiệt, khi đo diện tích xây dựng để tính tiền công sẽ không đo thêm phần trượt cầu thang vào tầng lệch nữa.

**\* Tại biên bản xác minh đề ngày 10 tháng 6 năm 2021, đại diện UBND xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình, cung cấp:**

Về giá xây dựng tại địa phương đối với các công trình xây dựng tương tự như công trình nhà ở của ông Th, bà L, nếu tính giá công theo hình thức khoán  $m^2$  theo  $m^2$  mặt mái, tại thời điểm năm 2020 là từ 900.000 đồng/ $m^2$  đến 1.000.000 đồng/ $m^2$ . Về giá xây dựng diện tích tầng lửng, có công trình phụ khép kín, được sử dụng để ở, sinh hoạt, theo thông tin thu thập, tổng hợp của các chủ thầu xây dựng tại địa phương thì được tính như giá tầng bình thường.

Về cách đo mặt mái để tính diện tích  $m^2$  xây dựng: Đối với các công trình từ 02 tầng trở lên, khoảng trống cầu thang đã được tính bao gồm trong diện tích mặt mái. Nếu công trình mái bằng có tum, đổ bê tông thì diện tích mặt mái bao gồm cả diện tích mái tum, giá bằng 100% giá xây dựng thông thường.

Đối với công trình xây dựng nhà ở dân dụng, loại nhà ống, kiểu tầng lệch, khối trước 02 tầng, khối sau 03 tầng tại khu vực nông thôn nói chung, khu vực thôn TĐ, xã TL nói riêng thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng và không bắt buộc phải có bản vẽ thiết kế.

*\* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ra Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ và thành lập Hội đồng* để đo đạc, xác định tổng diện tích xây dựng đối với công trình nhà ở của ông Th, bà L và xem xét một số hạng mục công trình xây dựng bị lỗi, không đạt theo yêu cầu của ông Th, bà L (nếu cần thiết) tại thôn Thôn TĐ, xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình. Về thời gian, Tòa án ấn định vào các ngày 25 tháng 6 năm 2021 và ngày 01 tháng 7 năm 2021. Tuy nhiên, ông Th, bà L không đồng ý để Hội đồng đo đạc xác định diện tích xây dựng, không đồng ý cho Hội đồng xem xét một số hạng mục công trình bị lỗi, không đạt theo yêu cầu của ông bà. Do đó, Tòa án không tiến hành được việc xem xét, thẩm định tại chỗ theo nội dung, thời gian, địa điểm đã ấn định.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự, Viện kiểm sát không có yêu cầu, kiến nghị gì. Nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Bị đơn chấp hành đúng một phần quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 112, 113 Luật Xây dựng năm 2014; các Điều 27, 28 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2021 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Buộc ông Th, bà L phải có nghĩa vụ thanh toán trả ông T số tiền xây dựng công trình nhà ở còn thiếu là 42.226.000 đồng. Do ông T không yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền chưa thanh toán nên không đặt ra giải quyết. Ông Th, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ thanh toán cho ông T. Về chi phí thẩm định, ông T không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:



[1.1] Ông Trần Đức T khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Văn Th, bà Phạm Thị Liễu thanh toán tiền công xây dựng công trình nhà ở còn thiếu, tranh chấp này phát sinh từ hợp đồng xây dựng nhà ở được thỏa thuận giữa hai bên. Ông Th, bà L có nơi cư trú tại thôn TĐ, xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án “Tranh chấp về Hợp đồng dân sự” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình.

[1.2] Trong các ngày 15 tháng 7 năm 2021, ngày 22 tháng 7 năm 2021, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Trong các buổi làm việc trên, ông Th, bà L đều vắng mặt không có lý do. Tòa án đã tiến hành phiên họp, không tiến hành được phiên hòa giải theo quy định tại các Điều 207, 208, 209, 210 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Ngày 23 tháng 7 năm 2021, Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Xét thấy, tại các phiên tòa được ấn định vào các ngày 20 tháng 8 năm 2021, ngày 17 tháng 9 năm 2021, ngày 30 tháng 9 năm 2021, ông Th, bà L đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án trong trường hợp vắng mặt ông Th, bà L.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Về tính pháp lý của hợp đồng xây dựng: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của ông Trần Đức T, ông Đỗ Văn Th, bà Trần Thị L đều thống nhất nội dung: Tháng 02 năm 2020 (Âm lịch), ông T nhận thi công xây dựng công trình nhà ở cho ông Th, bà L ở thôn TĐ, xã TL, huyện V, tỉnh Thái Bình. Quá trình xây dựng không có bản vẽ thiết kế, hai bên không lập hợp đồng bằng văn bản, chỉ thỏa thuận bằng miệng, theo đó, công trình xây dựng là 01 nhà mái bằng 02 tầng, hệ tầng lệch (phía trước 02 tầng, phía sau 03 tầng), công trình phụ khép kín trên phần diện tích đất khoảng 60m<sup>2</sup> của ông Th, bà L. Về đơn giá khoán gọn tiền công theo m<sup>2</sup> xây dựng, mỗi m<sup>2</sup> xây dựng hoàn thiện được tính theo đơn giá 950.000 đồng. Giá trên là giá thi công xây dựng hoàn chỉnh để bàn giao công trình. Ông T có trách nhiệm lo công thợ, đồ dùng dụng cụ lao động, đổ bê tông, thuê cốt pha. Ông Th, bà L lo nguyên vật liệu xây dựng. Tháng 8 năm 2020 (Âm lịch) công trình hoàn thiện. Xét thấy, việc thỏa thuận của các bên là tự

nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, không trái pháp luật. Tại Điều 6 Nghị định số 37/2015/NĐ -CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng có quy định rõ một trong những điều kiện để đảm bảo tính có hiệu lực pháp lý của hợp đồng xây dựng là phải được lập thành văn bản. Tuy nhiên, trong trường hợp này, mặc dù hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói nhưng quá trình xây dựng hai bên không xảy ra tranh chấp và ông T đã hoàn thành xong nghĩa vụ thi công nhà ở cho ông Th, bà L. Căn cứ vào khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự xác định hợp đồng xây dựng giữa ông T và ông Th, bà L có hiệu lực pháp luật và là căn cứ để xem xét giải quyết tranh chấp về quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[2.2] Về số liệu kích thước đo đạc diện tích mặt sàn xây dựng:

[2.2.1] Sau khi công trình hoàn thiện, khi tiến hành đo đạc để tính diện tích mặt sàn thì giữa ông T và ông Th, bà L xảy ra bất đồng. Ông T chốt số liệu đo đạc và xác định tổng diện tích m<sup>2</sup> xây dựng là 162,87m<sup>2</sup>, cụ thể: 02 sàn phía trước có diện tích là 91,16m<sup>2</sup>; 03 sàn phía sau có diện tích là 51,19m<sup>2</sup>; 01 sàn cầu thang theo tầng lệch có diện tích là 9,88m<sup>2</sup>; mái tum cầu thang có diện tích là 10,64m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, ông Th, bà L không chấp nhận theo cách đo đạc, tính toán về m<sup>2</sup> xây dựng của ông T, chỉ chấp nhận tổng diện tích xây dựng là 141m<sup>2</sup> theo số liệu ông bà đã nhờ ông Đ đo đạc hộ, ông Th, bà L không thanh toán trả ông T số tiền còn lại. Xét thấy: Khi ông T đo đạc kích thước để tính diện tích xây dựng có sự chứng kiến, giám sát của ông Th, bà L. Theo lời khai của những người trực tiếp đo đạc cùng ông T là ông S và ông Đ, việc đo đạc được thực hiện cẩn thận, tỉ mỉ, đo đi, đo lại nhiều lần, khi thông qua số liệu ông Th, bà L không có ý kiến gì. Bản thân ông Đ là người đo đạc giúp ông Th, bà L cũng xác nhận khi chứng kiến việc ông T đo đạc lại thì số liệu giữa ông T và ông Đ là trùng khớp, chỉ khác là ông Đ không đo diện tích tum và cầu thang theo tầng lệch. Như vậy, mặc dù việc thẩm định để đo đạc lại diện tích căn nhà không thực hiện được do phía ông Th, bà L ngăn cản, không hợp tác nhưng với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ căn cứ để xác định số liệu kích thước ông T đưa ra là đúng nên cần được dùng để tính diện tích mặt sàn của công trình xây dựng.

[2.2.2] Theo số liệu của ông T thì diện tích đo đạc được tính như sau:

- 02 mái tầng trước là hình thang, có kích thước đáy lớn là 5,85m; đáy bé là 5,2m; chiều cao là 8,25m. Như vậy diện tích 01 mái được tính theo công thức

toán học là:  $(5,85 + 5,2) \times 8,25 : 2 = 45,58125 \text{ m}^2$ . Tổng diện tích 02 mái trước là  $91,1625 \text{ m}^2$ , làm tròn là  $91,16 \text{ m}^2$ .

- 03 mái tầng lệch là hình thang, có kích thước đáy lớn là 3,95m; đáy bé là 3,47m; chiều cao là 4,6m. Như vậy diện tích 01 mái được tính theo công thức toán học là:  $(3,95 + 3,47) \times 4,6 : 2 = 17,066 \text{ m}^2$ . Tổng diện tích 03 mái tầng lệch là  $51,198 \text{ m}^2$ , làm tròn là  $51,19 \text{ m}^2$ .

- Mái tum cầu thang là hình thang, có kích thước đáy lớn là 4,350m; đáy bé là 4m; chiều cao là 2,55m. Như vậy diện tích mái tum tính theo công thức toán học là:  $(4,350 + 4) \times 2,55 : 2 = 10,64625 \text{ m}^2$ , làm tròn là  $10,64 \text{ m}^2$ .

- Diện tích cầu thang theo tầng lửng là một hình chữ nhật có kích thước chiều dài là 5,2m; chiều rộng là 1,9m. Như vậy diện tích cầu thang tính theo công thức toán học là:  $5,2 \times 1,9 = 9,88 \text{ m}^2$ .

Như vậy, tổng diện tích sàn xây dựng là  $162,87 \text{ m}^2$ , hoàn toàn phù hợp với số liệu mà ông T đưa ra. Việc ông Đ đưa ra diện tích mặt sàn là  $141 \text{ m}^2$  vì đã không tính diện tích mái tum và cầu thang theo tầng lửng. Sự khác nhau về số liệu giữa các bên là do cách tính chứ không phải chênh lệch nhau về kích thước. Bên ông Th, bà L chỉ đồng ý diện tích  $141 \text{ m}^2$  vì không đồng ý tính diện tích cầu thang tầng lửng và cho rằng diện tích mái tum đã nằm trong tổng diện tích này. Tuy nhiên, số liệu này là do ông Đ cung cấp, bản thân ông Đ cũng xác nhận chưa đo diện tích mái tum và cũng không tính diện tích cầu thang theo tầng lửng.

[2.2.3] Theo quy định tại điểm h mục 2 phần phụ lục của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ban hành ngày 16/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong hoạt động đầu tư xây dựng, thì: *“Tổng diện tích sàn nhà/công trình: Tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum. Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng của lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói”*. Như vậy cách tính diện tích sàn xây dựng của ông T đưa ra là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[2.2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tham khảo ý kiến của ông ĐĐ và ông Y là hai chủ thầu thường nhận thầu các công trình xây dựng nhà

dân tại khu vực xã TL, huyện V và một số xã lân cận khác về cách tính diện tích sàn xây dựng. Theo ông ĐĐ, ông Y, diện tích mái tum được tính vào diện tích sàn xây dựng còn diện tích cầu thang theo tầng lệch thì tùy thỏa thuận của các bên, nếu không có thỏa thuận từ trước thì theo thông lệ sẽ không tính diện tích cầu thang vào diện tích xây dựng. Tuy nhiên, khoản 2 Điều 5 Bộ luật Dân sự quy định, trong trường hợp các bên không có thỏa thuận hoặc pháp luật không có quy định mới thì áp dụng tập quán. Trường hợp này, pháp luật dân sự đã có sự điều chỉnh rõ ràng nên không áp dụng cách tính theo thông lệ mà ông ĐĐ, ông Y đã đưa ra.

[2.2.5] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, thấy: Theo số liệu đo đạc thì ông Th, bà L phải thanh toán cho ông T tổng số tiền là 154.726.500 đồng ( $162,87\text{m}^2 \times 950.000/\text{m}^2$ ). Đối trừ với số tiền 112.500.000 đồng ông Th, bà L đã ứng trước cho ông T. Như vậy, ông Th, bà L còn phải thanh toán cho ông T số tiền còn lại là 42.226.000 đồng (sau khi làm tròn số). Xét thấy, yêu cầu của ông T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, căn cứ vào các Điều 112, 113 của Luật Xây dựng năm 2014, các Điều 27, 28 của Nghị định số 37/2015/NĐ -CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Việc tính lãi đối với khoản tiền chưa thanh toán trên, ông T không có yêu cầu, đề nghị gì, do đó, Hội đồng xét xử không giải quyết.

[3] Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Th, bà L còn có ý kiến khi ông T bàn giao nhà, ông bà thấy có một số hạng mục công trình bị lỗi, không đạt yêu cầu, như trần nhà nhiều phòng bị ộp nứt, tường lỗ ráo bị ngấm nước, trời mưa nước chảy vào trong nhà, mái sân thượng bị đọng nước, tường trát không phẳng, bề mặt nham nhở, không đảm bảo tính thẩm mỹ. Ông bà đã yêu cầu ông T phải sửa các lỗi trên, nếu đạt yêu cầu ông bà mới đồng ý nghiệm thu, nhận bàn giao công trình và đồng ý cho Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc, tính toán lại  $\text{m}^2$  xây dựng. Ông T đã đồng ý sửa chữa. Tuy nhiên, ông Th, bà L không ấn định thời gian cụ thể, không tạo điều kiện để ông T khắc phục những lỗi xây dựng trên. Tòa án đã nhiều lần giải thích pháp luật cho ông Th, bà L, đây là yêu cầu phản tố, yêu cầu ông bà nộp tiền tạm ứng án phí để Tòa án tiến hành thụ lý giải quyết, đảm bảo quyền lợi của các bên nhưng Thuyết, bà L không đồng ý. Do vậy, Tòa án

không thụ lý giải quyết yêu cầu trên ông Th, bà L. Ông Th, bà L có quyền khởi kiện giải quyết tranh chấp này bằng một vụ việc dân sự khác.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn là ông Th, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn, số tiền là  $42.226.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.111.000 \text{ đồng}$  (sau khi làm tròn số). Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ông T đã thanh toán xong và không có yêu cầu, đề nghị gì nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[5] Về quyền kháng cáo: Ông Trần Đức T, ông Đỗ Văn Th và bà Trần Thị L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 112, Điều 113 của Luật Xây dựng năm 2014; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 144, Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức T.

**2.** Về nghĩa vụ thanh toán:

2.1. Buộc ông Đỗ Văn Th và bà Trần Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Đức T số tiền xây dựng công trình nhà ở còn thiếu là 42.226.000 đồng (bằng chữ: Bốn mươi hai triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn đồng chẵn). Ông Trần Đức T không yêu cầu ông Đỗ Văn Th và bà Trần Thị L phải trả tiền lãi của số tiền trên.

2.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

**3.** Về án phí: Ông Đỗ Văn Th và bà Trần Thị L phải chịu 2.111.000 đồng (bằng chữ: Hai triệu một trăm mười một nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Trần Đức T 1.050.000 đồng (bằng chữ: Một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Biên lai thu số 0009945 đề ngày 14 tháng 01 năm 2021 tại Cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Thái Bình.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Trần Đức T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 30 tháng 9 năm 2021). Ông Đỗ Văn Th và bà Trần Thị L có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án được thi hành án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình;
- Cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Thái Bình;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

**Nguyễn Thị Thùy Dương**

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Thùy Dương**