TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC** TỈNH KIÊN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **118**/2024/DS-ST
Ngày 07/8/2024
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 PHÚ QUỐC - TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Kim Trang**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông **Trần Ngọc Quân**

Bà **Nguyễn Thị Thu Ba**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thanh Thuỷ** - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông **Hoàng Văn Thái** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 181/2023/TLST-DS, ngày 24 tháng 5 năm 2023, về *"Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng"*.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 119/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Cao Sang**, sinh năm 1973 (Có mặt).

Chỗ ở: Ấp Lê Bát, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Tổ 26, ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông **Võ Thanh Phong**, sinh năm 1984 (Có mặt).

Chỗ ở: Ấp Lê Bát, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Đạ chỉ hiện nay: Khu phố 3, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Nguyễn Công Hiếu**, sinh năm 1988 (Có đơn xin vắng mặt).

HKTT: Đông Thịnh 8, Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

Chỗ ở: Ấp Lê Bát, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Ông **Võ Văn Nhẫn**, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Cách Mạng Tháng Tám, khu phố 10, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Cao Sang trình bày:

Ngày 24/4/2019 tôi có lập hợp đồng với ông Võ Thanh Phong về việc xây dựng cho ông Phong 01 căn nhà cấp 4 diện tích 108m^2 (Ngang 6m, dài 18m) trên diện tích đất tại tổ 1, ấp Lê Bát, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với số tiền xây dựng trọn gói là 150.000.000 đồng. Chúng tôi thỏa thuận quá trình xây dựng nếu có phát sinh khối lượng xây dựng và giá tiền thì hai bên báo trước cho nhau cùng thống nhất. Trên thực tế khi tiến hành thi công thì phát sinh về diện tích xây dựng lên đến 180m^2 nên giá tiền thi công cũng lớn hơn rất nhiều, tôi đã thông báo và ông Phong đã đồng ý.

Ngay sau đó tôi ký hợp đồng thi công với ông Nguyễn Công Hiếu với giá tiền 165.000.000đồng, thỏa thuận mua vật liệu xây dựng tại cửa hàng xây dựng Thành Đạt ở ấp Lê Bát, Cửa Cạn do vợ chồng ông Võ Văn Tiển, bà Trần Thị Phương Hạnh là chủ với số tiền 300.000.00 đồng và tiến hành thi công xây dựng công trình nhà ở cho ông Phong.

Đến tháng 6/2019 thì hoàn thành công trình, tổng số tiền tôi bỏ ra thi công cho ông Phong là 465.000.000đồng nhưng ông Phong chỉ thành toán cho tôi 150.000.000đồng theo hợp đồng ký ban đầu, còn tôi đã bỏ tiền của tôi trả đầy đủ tiền thi công cho ông Hiếu và trả tiền vật liệu xây dựng cho đại lý Thành Đạt 270.00.000đồng, còn nợ lại đại lý Thành Đạt 30.000.000đồng.

Ngày 10/6/2019 do cần chỗ ở để làm ăn và ông Phong chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên tôi đã ký hợp đồng thuê lại nhà với giá tiền 4.000.000đồng/tháng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 10/6/2019. Nhưng do ông Phong không trả tiền thi công còn nợ tôi nên tôi chỉ trả tiền thuê nhà 01 năm đầu là 48.000.000đồng cho ông Phong.

Ngày 13/8/2020 ông Phong đã khởi kiện tôi ra Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc tranh chấp hợp đồng thuê nhà, quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, ngày 04/4/2022 Tòa án đã ra thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả như sau:

Nhà ở diện tích 185,79m^2, trị giá 424.430.529 đồng.

Nhà tạm liền kề diện tich 34,08m^{2,} trị giá 31.322.389 đồng.

Giếng khoan trị giá 2.497.944 đồng.

Kết quả định giá của Tòa án phù hợp với số tiền của tôi đầu tư nhưng ông Phong cố tình không thanh toán trả tiền cho tôi mà dây dưa kéo dây gây thiệt hại cho tôi. Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Thanh Phong trả lại cho tôi số tiền thi công xây dựng công trình là 465.000.000 đồng - 150.000000 đồng =

315.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, bị đơn ông Nguyễn Thanh Phong trình bày:

Ngày 07/6/2019 ông Nguyễn Cao Sang đã nhận đầy đủ số tiền xây dựng của tôi 150.000.000 đồng, còn từ ngày 07/6/2019 đến nay tất cả những công trình mà ông Sang tự ý xây dựng thêm không có sự đồng ý của tôi là không đúng với quy định pháp luật nên việc ông Sang buộc tôi trả cho ông số tiền thi công xây dựng công trình 465.000.000 đồng - 150.000000 đồng = 315.000.000 đồng là không có cơ sở, không đúng quy định pháp luật. Tôi phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Cao Sang.

- Vì hiện nay tôi đã được thi hành án bàn giao nhà cho tôi vào ngày 20/7/2023 nên tôi xin rút lại yêu cầu phản tố về việc buộc ông Sang di dời vật dụng trả lại cho tôi căn nhà cấp 4 thể hiện theo sơ đồ trích đo địa chính số 36-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc ngày 07/4/2021. Đối với yêu cầu buộc ông Sang phải di dời căn chòi thì tôi cũng xin rút lại vì hiện nay không còn trên đất của tôi. Các yêu cầu phản tố còn lại tôi vẫn giữ nguyên, buộc ông Sang phải tháo dỡ căn nhà tạm trả lại đất cho tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Hiếu có đơn xin vắng mặt nhưng đã trình bày tại biên bản hoà giải ngày 05/8/2023 như sau:

Tôi là người được ông Sang yêu cầu thi công các công trình mà ông Sang và ông Phong đang tranh chấp. Lúc đầu thì tôi với ông Sang không có ký hợp đồng thi công mà chỉ thoả thuận miệng. Đến khi đổ cột đỗ đà xong thấy vấn đề tiền bạc trả chậm trễ nên ngày 12/6/2019 tôi và ông Sang ký hợp đồng thi công xây dựng nhà ở để tiếp tục xây dựng nhà cho ông Phong. Công xây dựng theo hợp đồng là 165.000.000 đồng. Tôi đã xây dựng hoàn thiện căn nhà ngang 06m x dài 18m. Sau đó ông Sang yêu cầu tôi xây dựng thêm phần phát sinh nhà sau, hàng rào, sân bãi, đường đi vào nhà.

Việc tranh chấp giữa ông Sang với ông Phong tôi đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Tôi không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Nhẩn mặc dù đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên Toà án không thể lấy lời khai ghi nhận ý kiến của ông Nhẩn được.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa như sau:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán đúng quy định tại Điều 48, 203 BLTTDS năm 2015 như: Xác định đúng quan hệ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, thu thập chứng cứ đúng quy định pháp luật. Tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và giao hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 116, 166 BLDS năm 2015; Điều 140, 144 Luật xây dựng năm 2014 và Điều 244 BLTTDS. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Cao Sang và đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Thanh Phong.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Cao Sang và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh Phong xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng".

Bị đơn ông Phong cư trú tại Phú Quốc nên căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Hiếu có đơn xin vắng mặt, ông Võ Văn Nhẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý lý do. Căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung:

Ngày 24/4/2019, ông Nguyễn Cao Sang cùng với ông Võ Thanh Phong, ông Võ Văn Nhẫn ký hợp đồng xây dựng. Ông Sang xây dựng cho ông Phong, ông Nhẫn căn nhà cấp 4 diện tích ngang 06m x dài 18m = 108m^2 với giá tiền trọn gói 150.000.000 đồng. Nhà có kết cấu bê tông cốt thép, tường gạch, mái lợp tol gồm 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 tolet, 01 bếp.

Ngày 07/6/2019, ông Sang xác nhận đã nhận đủ số tiền xây dựng nhà 150.000.000 đồng của ông Phong (Bút lục 05).

Ngày 10/6/2019, ông Phong và ông Sang ký Hợp đồng thuê nhà. Ông Phong cho ông Sang thuê căn nhà tại ấp Lê Bát, xã Cửa Cạn diện tích ngang 06m x dài 30m =180m^2 và diện tích đất 820m^2 tổng diện tích đất 1.000m^2. Thời hạn thuê từ ngày 10/6/2019 đến ngày 10/6/2020. Giá thuê 4.000.000 đồng/tháng (Bút lục 12-13).

Ngày 13/8/2020, Toà án Phú Quốc thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn ông Võ Thanh Phong với bị đơn ông Nguyễn Cao Sang. Tại bản án phúc thẩm số 01/2023/DS-PT ngày 03/01/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã xét xử buộc ông Sang di dời tài sản, vật dụng sinh hoạt giao trả lại căn nhà cấp 4 cho ông Phong …, buộc ông Sang trả cho ông Phong tiền điện 1.658.000 đồng và tiền thuê nhà 48.000.000 đồng (tiền thuê nhà từ ngày 19/6/2019 đến ngày 19/6/2020. Bút lục 08-11).

Ông Sang cho rằng thực tế căn nhà xây dựng không phải 108m^2 mà là 180m^2 và chi phí ông bỏ ra để xây căn nhà cho ông Phong là 465.000.000 đồng. Do đó ông khởi kiện yêu cầu Toà buộc ông Phong phải trả tiền thi công xây dựng căn nhà còn lại là 315.000.000 đồng.

Bị đơn ông Phong phản tố yêu cầu Toà buộc ông Sang di dời cái chòi (nhà kho) và căn nhà tạm trên diện tích đất 9.418,6m^2, giao trả lại cho ông hiện trạng đất cho ông sử dụng. Đồng thời, buộc ông Sang di dời tài sản giao trả lại căn nhà cấp 4 cho ông. Buộc ông Sang thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 10/6/2020 đến ngày 10/6/2023 với số tiền 144.000.000 đồng.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Sang thấy:

Hợp đồng xây dựng ký giữa ông Sang với ông Phong, ông Nhẫn là do hai bên tự nguyện thoả thuận giao kết, phù hợp với quy định pháp luật. Ông Sang cho rằng mặc dù theo hợp đồng xây dựng ngày 24/4/2019 thì diện tích căn nhà mà ông xây dựng cho ông Phong chỉ có 108m^2 nhưng quá trình thi công phát sinh thêm các công trình phụ nên diện tích xây dựng thực tế 180m^2, cho nên tổng chi phí xây dựng là 465.000.000 đồng. Việc phát sinh thêm này ông đã thông báo cho ông Phong biết và được ông Phong đồng ý nhưng ông Phong không thừa nhận trong khi ông Sang cũng không có chứng cứ chứng minh là ông Phong đã chấp nhận phần diện tích xây dựng tăng thêm này. Mặc khác, khi xây dựng xong căn nhà, ngày 06/7/2019, ông và ông Phong đã ký xác nhận ông Phong thanh toán cho ông đủ số tiền theo hợp đồng 150.000.000 đồng và ông đã bàn giao căn nhà cho ông Phong để ông Phong ký hợp đồng cho ông thuê lại căn nhà vào ngày 10/6/2019. Tại hợp đồng thuê nhà thể hiện bên thuê không được xây cất thêm bất cứ công trình nào khác. Do đó, yêu cầu của ông Sang về việc buộc ông Phong phải trả phần tiền thi công còn lại là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu phản tố của ông Phong:

Ông Phong yêu cầu ông Sang di dời cái chòi (nhà kho) và căn nhà tạm trên diện tích đất 9.418,6m^2, giao trả lại cho ông hiện trạng đất cho ông sử dụng. Đối với yêu cầu này nhận thấy, tại bản án sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc và bản án phúc thẩm số 01/2023/DS-PT ngày 03/01/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang nhận định do cái chòi và căn nhà tạm này nằm trên diện tích tranh chấp với ông Lâm Quốc Kiệt, bà Hồng Thị Đua chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, chưa được hoà giải cơ sở nên đình chỉ yêu cầu của ông Phong, bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu buộc ông Sang di dời tài sản giao trả lại căn nhà cấp 4 thì ông Phong xác định ông đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc thi hành án bàn giao nhà cho ông vào ngày 20/7/2023.

Về yêu cầu buộc ông Sang thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 10/6/2020 đến ngày 10/6/2023 với số tiền 144.000.000 đồng. Tại phiên toà, ông Phong xin rút

toàn bộ yêu cầu phản tố. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông Phong, phù hợp với quy định pháp luật nên HĐXX chấp nhận và đình chỉ.

Từ những chứng cứ trên, HĐXX chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, bác yêu cầu khởi kiện của ông Sang và đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Phong.

[4] Về án phí:

Ông Sang không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí có giá ngạch là 315.000.000 đồng x 5% = 15.750.000 đồng.

Ông Phong được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, 166 BLDS năm 2015; Điều 140, 144 Luật xây dựng năm 2014; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[**1**]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cao Sang đối với ông Võ Thanh Phong về việc buộc ông Phong trả tiền thi công còn lại 315.000.000 đồng.

[**2**]. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Võ Thanh Phong đối với ông Nguyễn Cao Sang.

[**3**]. Về án phí:

Ông Nguyễn Cao Sang phải chịu án phí 15.750.000 đồng. Khấu trừ 7.875.000 đồng tiề tạm ứng án phí ông Sang đã nộp theo biên lai thu số 0006469, ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang nên ông Sang còn phải nộp tiếp 7.875.000 đồng (Bảy triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Ông Võ Thanh Phong được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.500.000 đồng (Bốn triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009308 ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[**4**]. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu, tự nguyện 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND Tp. Phú Quốc;
- T.H.A DS Tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Kim Trang