

Bản án số: 01/2024/DS - ST
Ngày: 16/8/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng xây
dựng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẾ PHONG - TỈNH NGHỆ AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mong Thái Dương và ông Lô Văn Tuất

- Thư ký phiên tòa: Ông Lang Thanh Như – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Quế Phong

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quế Phong, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Vi Thị Minh - Kiểm sát viên..

Ngày 16 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Quế Phong xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 33/2023/TLST-DS ngày 19/12/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng xây dựng" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐXXST - DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Xuân Y, sinh năm 1970. Có mặt

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Xóm T, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

Chỗ ở hiện nay: Xóm P, xã M, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963. Có mặt

Địa chỉ: Bản L, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964. Vắng mặt

Địa chỉ: Bản L, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An; có mặt người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị T: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Bản L, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972. Có mặt

Địa chỉ: Xóm T, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 08/11/2023, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Xuân Y trình bày:

Ngày 09/02/2022 ông Hồ Xuân Y ký hợp đồng xây nhà hai tầng với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T; giá tiền công mỗi mét vuông là 1.300.000 đồng; gác xép 500.000 đồng/1 mét vuông; sau khi xây dựng phát sinh xây thêm ô-tô bán hàng giá mỗi mét vuông là 1.000.000 đồng. Sau khi xây dựng xong, tháng 6/2022 ông Hồ Xuân Y bàn giao nhà cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T sử dụng. Tổng diện tích nhà 2 tầng là: 184,33 mét vuông x 1.300.000 đồng/ mét vuông = 239.629.000 đồng (Hai trăm ba mươi chín triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn đồng); gác xép: 40,74 mét vuông x 500.000 đồng/mét vuông = 20.370.000 đồng (Hai mươi triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng); ô-tô bán hàng 66,75 mét vuông x 1.000.000 đồng/mét vuông = 66.750.000 đồng. Tổng số tiền phải thanh toán 326.749.000 đồng (Ba trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng), trừ đi số tiền đã ứng 198.000.000 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu đồng); còn lại phải thanh toán 128.749.000 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng). Ông Hồ Xuân Y yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T trả số tiền còn thiếu, nhưng ông T và bà K không trả.

Vậy ông Hồ Xuân Y yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T trả lại số tiền xây dựng nhà còn thiếu là 128.749.000 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng) cho ông Hồ Xuân Y.

Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 28/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông Nguyễn Văn T thừa nhận gia đình có ký hợp đồng xây dựng nhà với ông Hồ Xuân Y, trước khi ký hợp đồng xây dựng không có bản vẽ, hai bên đi xem nhà của người khác và yêu cầu xây giống như thế. Hai bên thoả thuận giá mỗi mét vuông là 1.300.000 đồng; gác xép 500.000 đồng/ mét vuông. Sau khi xây dựng xong, ông Hồ Xuân Y vi phạm hợp đồng kéo dài đến tháng 6/2022 ông Thẩm mới được vào ở; công trình làm không bảo đảm chất lượng; không thống nhất được cách đo tính mét vuông để nhân thành tiền; ông Nguyễn Văn T yêu cầu đo sàn tầng 1 hoặc đo sàn tầng 2 nhân với 1.300.000 đồng ra số tiền cần thanh toán, nhưng ông Hồ Xuân Y không nhất trí; ông Hồ Xuân Y yêu cầu đo sàn tầng 1 cộng sàn tầng 2 là không đúng với hợp đồng. Ông Hồ Xuân Y đã tạm ứng số tiền 198.000.000 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu đồng).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà Nguyễn Thị T thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn T trình bày là giá cả xây

dựng nhà tầng mỗi mét vuông 1.300.000 đồng ; gác xép 500.000 đồng/ mét vuông; đã thanh toán cho ông Hồ Xuân Y 198.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày : Bà Nguyễn Thị L thống nhất với ý kiến của ông Hồ Xuân Y, yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T trả số tiền còn thiếu cho ông Hồ Xuân Y là 128.749.000 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng) .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quế Phong phát biểu ý kiến :

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án :

* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử : Thẩm phán đã thực hiện đúng và đầy đủ quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án về : việc thụ lý vụ án, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, thời hạn gửi văn bản cho Viện kiểm sát và các đương sự đảm bảo đúng thời hạn luật định. Thủ tục triệu tập các đương sự hợp lệ, việc thực hiện thủ tục tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được thực hiện đúng trình tự tố tụng. Thẩm phán thực hiện việc thu thập chứng cứ theo đúng trình tự, thủ tục tại các điều 97, 98, 99, 101 Bộ luật tố tụng dân sự.

Thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho viện kiểm sát nghiên cứu thực hiện đúng theo quy định tại các điều 203, 220 Bộ luật tố tụng dân sự.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa :

Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia 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: Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự

3. Quan điểm kiến giải quyết vụ án :

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 351, 357, 468 Bộ luật dân sự; các Điều 123, 124, 136, 137, 138, 144 Luật xây dựng; Điều 19 Nghị định 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng; các Điều 147; 157, 158, 161, 162 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử :

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T thanh toán số tiền còn lại 128.749.000 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng) cho ông Hồ Xuân Y .Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

- Về án phí : Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng:

Quan hệ tranh chấp hợp đồng xây dựng giữa ông Hồ Xuân Y và ông Nguyễn Văn T là quan hệ dân sự giữa cá nhân với cá nhân. Tòa án nhân dân huyện Quế Phong, tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng xây dựng” là đúng với quy định tại Điều 351 Bộ luật dân sự và Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung vụ án:

Các đương sự đều thừa nhận hai bên có ký kết hợp đồng bằng văn bản xây dựng nhà ở tiền công tính bằng mét vuông; nhà 2 tầng giá mỗi mét vuông là 1.300.000 đồng; gác xép giá mỗi mét vuông là 500.000 đồng; trong khi xây dựng có phát sinh làm ki ốt bán hàng giá mỗi mét vuông là 1.000.000 đồng. Sau khi xây dựng xong ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T đã đưa nhà vào sử dụng từ tháng 6/2022. Giá cả hai bên đã thống nhất, nên không có tranh chấp. Hai bên không thống nhất được cách đo sàn nhà 2 tầng nên xảy ra tranh chấp. Nguyên đơn ông Hồ Xuân Y yêu cầu đo sàn tầng 1 cộng với sàn tầng 2 nhân với giá thoả thuận ra số tiền cần thanh toán. Bị đơn cho rằng chỉ đo sàn tầng 1 hoặc sàn tầng 2 nhân với giá thoả thuận ra số tiền cần thanh toán.

Tại điểm m, Mục 2, phần ghi chú; phụ lục II của Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng quy định: “Tổng diện tích sàn của nhà là tổng diện tích của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum. Diện tích sàn của một tầng là diện tích xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng loggia, ban công, cầu thang, giếng, thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói”. Như vậy ông Hồ Xuân Y yêu cầu đo sàn tầng 1 cộng với sàn tầng 2; cộng với tầng tum, ki ốt bán hàng nhân với giá thoả thuận ra số tiền phải thanh toán là có cơ sở; nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T thanh toán số tiền còn thiếu là 128.749.000 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

Về án phí : Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH.

Áp dụng các Điều 351, 357, 468 Bộ luật dân sự; các Điều 123 ; 124 ; 136, 137, 138, 144 Luật xây dựng; Điều 19 Nghị định 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng. Các Điều 147; 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm m, Mục 2, phần ghi chú; phụ lục II của Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng quy định; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: - Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán tiền công xây dựng nhà ở cho ông Hồ Xuân Y tại hợp đồng xây dựng nhà ngày 09/02/2022 AL với tổng số tiền là 326.749.000 đồng (Ba trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng), được trừ đi số tiền đã ứng 198.000.000 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu đồng); còn lại phải thanh toán 128.749.000 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T trả lại 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền xem xét thẩm định tại chỗ cho ông Hồ Xuân Y.

- Quyết định này 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 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.

Kể từ ngày bên được thi hành án làm đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- **Về án phí :** Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải chịu 6.437.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại 3.560.000 đồng (Ba triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho ông Hồ Xuân Y, do Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Phong, tỉnh Nghệ An chi trả.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án lên toà án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhân:

- Các đ-ơng sự
- VKSND huyện Quế Phong.

T.M HỒI □□NG X□T X□
THỘM PH□N - CH□ TO□ PHI□N TOÀ

- Chi cục THA huyện Quế Phong
- L- u hồ sơ vụ án
- L- u VPTA

Nguyễn Công Phong