

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 517a/2024/DS-PT  
Ngày 25 – 12– 2024  
V/v tranh chấp hợp đồng  
xây dựng nhà ở

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 11 và ngày 25 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 361/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà ở.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 279/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Phương N1, sinh năm 1984;

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Lê Phương N1: Ông Võ Công K, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: Ấp 14, xã K, huyện U, tỉnh C . (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1975 (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị L (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã K, huyện U, tỉnh C .

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1951

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà N2: Ông Võ Công K, sinh năm 1961; Địa chỉ cư trú: Ấp 14, xã K, huyện U, tỉnh C . (Có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Lê Phương N1, là nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của ông Lê Phương N1 và trong quá trình giải quyết vụ án ông Võ Công K là người đại diện của ông Lê Phương N1 trình bày:

Vào ngày 06/10/2019, ông N1 với ông Phạm Văn T (là thợ hồ lãnh xây nhà) có ký hợp đồng xây dựng nhà ở (kiểu nhà mái Thái), chiều ngang 4,9 mét, dài 18,9 mét, tại ấp 1, xã Khánh Thuận, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Hai bên thỏa thuận việc xây cất nhà theo hình thức mao trọn gói, tổng số tiền bằng 420.000.000 đồng. Trong quá trình xây dựng phát sinh thêm một số hạng mục nên ông T đề nghị nhận thêm số tiền 97.000.000 đồng; ông N1 đồng ý và đã giao cho ông T số tiền 97.000.000 đồng; tổng cộng ông T và vợ là bà L đã nhận số tiền 517.000.000 đồng, việc giao nhận tiền có làm biên nhận. Quá trình thi công nhà chưa hoàn thiện thì ông T bỏ không làm nữa, những hạng mục còn lại như: Cửa, la phong, ngói ốp chữ A, điện, khung lam, chà ron, sơn hoàn thiện và sửa chữa những hạng mục bị hư hỏng, tổng chi phí là 72.600.000 đồng.

Ngoài ra, trước đây giữa ông với ông T có thỏa thuận bằng lời nói, ông T làm thêm một số hạng mục cụ thể như: điện, nước, gạch ván thêm chiều cao từ 1,2m lên 1,8 m, gắn cửa cường lực 02 bộ; ông T đề nghị đưa cho ông T, bà L thêm 97.000.000 đồng, ông N1 đã đưa cho ông T bà L xong, nhưng ông T, bà L chỉ thực hiện được 02 hạng mục với tổng số tiền 22.000.000 đồng (phần cửa số tiền là 10.000.000 đồng gồm 4 cánh cửa kính, phần gạch ván thêm 60m<sup>2</sup> x 200.000 đồng = 12.000.000 đồng), số tiền còn lại là 75.00.000 đồng. Do đó, ông N1 yêu cầu ông T và bà L phải trả lại cho ông tổng số tiền của 02 khoản là 147.600.000 đồng.

- Theo ông Phạm Văn T trình bày:

Vào ngày 06/10/2019, ông với ông N1 có ký hợp đồng xây dựng nhà mái Thái, chiều ngang 4,9 mét, dài 18,9 mét, tại ấp 1, xã Khánh Thuận, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau; nhà này bà Nguyễn Thị N2 là người được nhà nước hỗ trợ tiền để cất. Khi ký hợp đồng, hai bên thỏa thuận việc xây các hạng mục được liệt kê theo hợp đồng cả tiền công và vật tư với giá 420.000.000 đồng; nếu phía chủ nhà có phát sinh thêm các hạng mục thì thỏa thuận tiền riêng. Trong quá trình thi công, phía ông N1 đã yêu cầu làm thêm diện tích nhà và các hạng mục khác nên có thỏa thuận bằng lời nói với ông N1 một số hạng mục ngoài hợp đồng đã ký kết và ông đã thi công hoàn thành, cụ thể:

+ Nhà diện tích theo hợp đồng 4,9m x 18,9m; phát sinh thêm 3,9m x 7,9m (nhà sau) và chữ L 3,5m x 7,9m, diện tích dư 58,46m<sup>2</sup> x 4.200.000 đồng, bằng số tiền là 245.532.000 đồng. Cửa chính kính cường lực giá 10.000.000 đồng hiện ông

N1 đang quản lý; 01 tam cấp nhà sau với số tiền 5.000.000 đồng (không có trong hợp đồng) đã thi công xong; Cát dư khoảng  $20m^3 \times 550.000 \text{ đồng} = 11.000.000 \text{ đồng}$  (cát ông đem lại làm nhưng khi ngưng đến chở về nhưng phía ông N1 không cho); Gạch dán tường khi hợp đồng là cao 1,2m, thực tế làm là 1,8m, phát sinh ngoài hợp đồng 0,6m, dư là  $100m \times 0,6m = 60m^2$ , bằng số tiền  $60m^2 \times 200.000 \text{ đồng} = 12.000.000 \text{ đồng}$ . Tổng cộng các hạng mục và vật liệu dư mà phía ông N1 chưa thanh toán tổng cộng là 283.532.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thi công các hạng mục phát sinh thì ông có nhận thêm số tiền là 97.000.000 đồng; như vậy, ông N1 còn nợ số tiền chưa thanh toán là 186.532.000 đồng. Do khi làm hợp đồng hai bên có thoả thuận khi nào bàn giao xong nhà cho ông N1 thì ông N1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại. Do đó, ông không đồng ý theo yêu cầu của ông N1, đồng thời có yêu cầu phản tố buộc ông N1, bà N2 trả cho ông số tiền 186.532.000 đồng.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh quyết định:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phương N1 đối với ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị L. Buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị L liên đới trả cho ông Lê Phương N1 số tiền 12.650.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu đối với bà L, ông T về việc trả số tiền 134.950.000 đồng.

- Chấp một phần yêu cầu của ông Phạm Văn T đối với bà Nguyễn Thị N2 và ông Lê Phương N1. Buộc ông Lê Phương N1 và bà Nguyễn Thị N2 liên đới thanh toán cho ông Phạm Văn T số tiền 165.998.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu trả số tiền cát dư 11.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05/8/2024, ông Lê Phương N1 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N1, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông Lê Phương N1 giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông K phát biểu: Phần hạng mục xây chữ L nằm trong gói hợp đồng 420.000.000 đồng; khoản tiền 97.000.000 đồng phát sinh thoả thuận sau bao gồm tất cả các hạng mục phát sinh, ông T cho rằng các hạng mục phát sinh thi công đến đâu trả tiền đến đó là không đúng. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N1, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N1, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

Ông T không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Phương N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của ông Lê Phương N1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Vào ngày 06/10/2019 giữa ông N1 và ông T có ký kết hợp đồng xây dựng nhà ở (kiểu nhà mái thái), chiều ngang 4,9 mét, chiều dài 18,9 mét và có các hạng mục kèm theo; hình thức hợp đồng, ông T nhận thầu trọn gói; số tiền trả cho hợp đồng xây dựng nhà là 420.000.000 đồng. Quá trình thi công có phát sinh thêm các hạng mục, các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói chứ không ký kết bằng văn bản hợp đồng. Ông N1 cho rằng các hạng mục phát sinh thêm tổng số tiền thỏa thuận là 97.000.000 đồng; ông T cho rằng các hạng mục phát sinh thêm giá trị bao nhiêu thì trả tiền bấy nhiêu. Ông N1 và ông T thống nhất xác định, ông T đã nhận của ông N1 tổng số tiền là 517.000.000 đồng.

[2] Ông N1 cho rằng ông N1 chưa hoàn thành các hạng mục của hợp đồng, gồm: Chưa lắp cửa, la phong, khung lam kính, ngói ốp chữ A, điện, chà ron, sơn hoàn thiện, sửa chữa những hạng mục hư hỏng. Xét thấy hợp đồng chỉ thỏa thuận lắp la phong, khung lam kính 0,4, cửa đi 1,2m x 2,2; không thỏa thuận về điện, sửa chữa những hạng mục hư hỏng. Đối với các hạng mục ông N1 yêu cầu, ông N1 cung cấp hợp đồng sửa chữa với ông Vui; nhưng hợp đồng cũng chưa được thực hiện và hợp đồng này do ông N1 với ông Vui tự thỏa thuận, không được cơ quan có thẩm quyền thẩm định có đúng với thực tế hay không; phía ông T cũng không thống nhất với các hạng mục nêu trên nên chưa có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông N1. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông T đồng ý thanh toán lại phần la phong chưa lắp cho ông N1 với giá là 12.650.000 đồng nên cần chấp nhận việc ông T thanh toán lại cho ông N1 số tiền này; bà L là người nhận tiền và tại thời điểm này là vợ ông T nên bà L có nghĩa vụ liên đới với ông T trong việc trả số tiền 12.650.000 đồng cho ông N1. Về phần điện, nước, sửa chữa những hạng mục, không được nêu trong hợp đồng và ông T xác định không có thỏa thuận thêm các hạng mục này nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông N1. Về yêu cầu sơn hoàn thiện theo hợp đồng sơn 02 nước thực tế đã sơn phía trong nhà nên không có căn cứ chấp nhận; về phần ngói chữ A, chà ron, khung kín lam không có số lượng cụ thể nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Các bên còn xác định có thỏa thuận thêm ngoài hợp đồng khi xây dựng gồm nhà sau và phần chữ L. Theo ông N1 phần làm thêm nhà sau được tính bằng 30.000.000 đồng, ông đã thanh toán xong và ngoài ra ông N1 cho rằng các hạng mục thỏa thuận thêm bao gồm điện nước, kính cường lực, phần chữ L, bếp, hoàn thiện nhà vệ sinh, gạch dán thêm 0,6 tât, giá thỏa thuận toàn bộ là 97.000.000 đồng, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ông T không thừa nhận lời trình bày của ông N1 mà xác định thỏa thuận thi công thêm một số hạng mục nhưng thi công

đến đâu tính đến đó với đơn giá 4.200.000 đồng/m<sup>2</sup>, tương đương với giá của nhà chính. Do đó, lời trình bày của ông N1 chưa có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về phần hạng mục phát sinh thêm ông T đã thực hiện, ông N1 thừa nhận nhưng cho rằng đây là thỏa thuận trọn gói của số tiền 97.000.000 đồng; như phân tích trên ông T không thừa nhận nên phần hạng mục ông T đã thi công thêm theo yêu cầu của ông N1, buộc ông N1 phải thanh toán cho ông T là phù hợp. Theo hợp đồng ngày 06/10/2019, các bên thỏa thuận là xây nhà mái thái có kích thước ngang 4,9m dài 18,9m, không thể hiện phần chữ L nên ông T nêu các hạng mục xây dựng thêm gồm phần chữ L, gạch dán cao thêm 0,6m, bậc tam cấp của nhà sau, kính cường lực như ông T trình bày là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về diện tích xây dựng chênh lệch dư so với hợp đồng, ông T đồng ý theo diện tích xây dựng của kết quả thẩm định; theo bản vẽ hiện trạng thì nhà có tổng diện tích xây dựng là 148,8 m<sup>2</sup> dư so với hợp đồng (4,8m x 18,9m = 92,61m<sup>2</sup>) là 56,19m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng dư so với hợp đồng ông N1 phải thanh toán cho ông T với giá là 4.200.000 đồng/m<sup>2</sup> so với giá thỏa thuận của nhà chính (420.000.000 đồng/92,61m<sup>2</sup>, bình quân 1m<sup>2</sup> là 4.535.000 đồng) là có lợi cho ông N1, nên chấp nhận theo giá ông T xác định. Về cửa kính cường lực, không thỏa thuận trong hợp đồng, ông N1 cho rằng có thỏa thuận bằng lời nói nhưng ông T không thừa nhận nên phần kính cường lực ông N1 phải thanh toán cho ông T (ông N1 và ông T thống nhất cửa kính cường lực có giá là 10.000.000 đồng). Phần tam cấp nhà sau phát sinh thêm nên ông N1 phải thanh toán cho ông T; gạch dán thêm từ 1,2m lên 1,8m, số tiền 12.000.000 đồng các bên thống nhất, nên ông N1 phải thanh toán cho ông T.

[6] Như vậy, yêu cầu của ông T được chấp nhận cụ thể: Diện tích thi công xây dựng thêm so với hợp đồng là 56,19 m<sup>2</sup> x 4.200.000 = 235.998.000 đồng; phần tam cấp làm thêm 5.000.000 đồng; phần gạch dán thêm 12.000.000 đồng; kính cường lực đã giao ông N1 tính giá 10.000.000 đồng; tổng cộng là 262.998.000 đồng. Ông T xác định đã nhận 97.000.000 đồng nên đối trừ số tiền này cho ông N1, ông N1 phải thanh toán lại cho ông T số tiền là 165.998.000 đồng.

[7] Từ nhận định nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo ông Lê Phương N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[8] Chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm 400.000 đồng ông N1 phải chịu (đã nộp xong).

[9] Án phí dân sự phúc thẩm ông Lê Phương N1 phải chịu theo quy định.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Phương N1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phương N1. Buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị L liên đới trả cho ông Lê Phương N1 số tiền là 12.650.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Phương N1 với số tiền là 134.950.000 đồng.

- Chấp một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn T. Buộc ông Lê Phương N1 và bà Nguyễn Thị N2 liên đới thanh toán cho ông Phạm Văn T số tiền là 165.998.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn T với số tiền là 11.000.000 đồng.

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.*

- Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm 11.078.000 đồng và tại cấp phúc thẩm 400.000 đồng, ông Lê Phương N1 phải chịu (ông N1 đã nộp xong).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Phương N1 phải chịu 10.897.450 đồng; bà Nguyễn Thị N2 được miễn chịu. Ông N1 đã dự nộp 1.500.000 đồng theo biên lai thu số 0010989 ngày 23/02/2023 và 3.690.000 đồng theo biên lai thu số 0006048 ngày 23/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, đối trừ ông N1 phải nộp tiếp 5.707.000 đồng.

Ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị L phải chịu 632.500 đồng; Ông T phải chịu 550.000 đồng. Ngày 16/10/2023, ông T đã dự nộp 4.663.000 đồng theo biên lai thu số 0001019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, đối trừ ông T được nhận lại 3.480.500 đồng.

- Án án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Phương N1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 05/8/2024, ông N1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006646 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*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 thoả 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, 7b 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.*

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

*Nơi nhận:*

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**Nguyễn Thành Lập**