

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 100/2025/DS-PT
Ngày 28 - 3 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng thi công
công trình xây dựng nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các thẩm phán: Ông Võ Văn Linh

Ông Trần Bá Kha

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Xương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trang Minh T - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 9 năm 2024; ngày 08 tháng 01 và ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 170/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng thi công công trình xây dựng nhà ở.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 275/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 200/2024/QĐPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV T5; Trụ sở: tổ B, ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim Y, sinh năm 1980 – Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: số nhà B, ấp T, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ (có mặt ngày 25/9/2024 và 08/01/2025; vắng mặt ngày 28/3/2025).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ E, ấp B, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo giấy ủy quyền ngày 10-02-2023 (có mặt).

- Bị đơn: Chị Lê Thị G, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt ngày 25/9/2024 và 08/01/2025; vắng mặt ngày 28/3/2025).

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Thanh T2, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ

A, ấp L, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn P (chồng bà Y), sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt ngày 25/9/2024 và 08/01/2025; Vắng mặt ngày 28/3/2025).

2. Ông Hoàng Văn T3, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ A, Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt ngày 25/9/2024 và 08/01/2025; Vắng mặt ngày 28/3/2025).

3. Anh Bùi Văn Q, sinh năm 1976 (Chồng chị G); HKTT: 54B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre; chỗ ở hiện nay: Ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt ngày 25/9/2024 và 08/01/2025; vắng mặt ngày 28/3/2025).

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Thanh T2, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp L, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Chị Lê Thị G - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2021 và trong quá trình giải quyết vụ kiện bà Trần Thị Kim Y đại diện cho Công ty TNHH MTV T5 trình bày:***

Vào ngày 02/11/2020 bà Trần Thị Kim Y làm đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV T5 (gọi tắt là Công ty) có giao kết hợp đồng thi công xây dựng nhà ở cho chị Lê Thị G tại ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Hợp đồng do bà Y soạn thành hai bản, mỗi bên giữ một bản, có nhiều trang nhưng các bên chỉ ký tên trang cuối, không ký từng trang. Thi công căn nhà ở, diện tích chiều ngang 6,97m x dài 16,1m (1 trệt, 2 tầng và tầng mái, với giá là 16.000.000 đồng/1m²). Ông T4 làm phần móng sau đó bàn giao lại cho bà Y, bà Y thuê lại ông Hoàng Văn T3 tiếp tục thi công cho đến khi hoàn thiện căn nhà.

Chị G thanh toán tiền cho bà Y bằng cách giao thửa đất số 272, tờ bản đồ số 47, diện tích 217m² tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (hiện thửa đất này đã được điều chỉnh biến động cho bà Y ngày 11/11/2020), với giá là 6.300.000.000 đồng, bà Y giao cho chị G số tiền 1.000.000.000 đồng, còn lại 5.300.000.000 đồng khấu trừ vào chi phí xây dựng nhà theo hợp đồng hai bên đã ký, thi công diện tích thực tế sàn đồ tới đâu tính tới đó bao gồm sàn mái.

Nay căn nhà đã hoàn thiện và bà Y cũng đã bàn giao nhà cho chị G sử dụng vào ngày 24/9/2021, nhưng diện tích thực tế khi hoàn thiện là 1 trệt diện tích 121,7m², 02 tầng (tầng 1 diện tích 121,7m², tầng 2 diện tích 207m² và tầng mái diện tích 70,21m²), tổng diện tích xây dựng 428,9m² x với giá 16.000.000 đồng/1m², tổng giá trị hợp đồng là 6.863.360.000 đồng (sáu tỷ, tám trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

Như vậy chị G còn phải trả thêm cho công ty của bà Y số tiền là 1.563.360.000 đồng (một tỷ năm trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng). Theo trang 2 của hợp đồng bà Y cung cấp có ghi “ *Sàn chính 16.000.000 đồng/m² (theo diện tích thi công thực tế sàn đổ tới đâu tính tới đó bao gồm sàn mái). Tại mục D, trang 2 ghi “giá trị hợp đồng tạm tính là nhà ngang 6,9m x dài 16m (3 mâm 1 mái)”. Đối chiếu theo trang 2, hợp đồng bà G cung cấp thì ghi “Sàn chính 16.000.000 đồng/m² (theo diện tích thi công thực tế đổ sàn và trang trí tới đâu tính tới đó). Tại mục D, trang 2 ghi giá trị hợp đồng tạm tính là nhà ngang 6,9m x dài 16m (3 mâm)”*. Như vậy, nếu theo hợp đồng của phía công ty thì phải làm cho bà G 03 mâm 1 mái. Bản thiết kế là do chị G cung cấp phía công ty nhận thi công bao vật tư trọn gói với hình thức “Chìa khóa trao tay”. Nhưng từ ngày bàn giao nhà cho chị G sử dụng đến nay, bà G không thực hiện việc trả tiền cho rằng hợp đồng xây dựng chỉ có 03 mâm không có phần mái nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Nay Công ty TNHH MTV T5 yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc chị Lê Thị G tiếp tục trả số tiền thi công căn nhà còn nợ lại là 1.563.360.000 đồng (một tỷ năm trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng). Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19/4/2024, bà Y không thừa nhận hợp đồng do chị G cung cấp. Bà Y cho rằng bản hợp đồng chị G cung cấp là giả vì chữ ký, chữ viết họ tên “Trần Thị Kim Y” trong hợp đồng do chị G cung cấp cho Tòa án (tại các bút lục 40, 41, 42, 43) không phải do bà Y viết và ký. Đồng ý cung cấp mẫu chữ ký để Tòa án thực hiện trưng cầu giám định. Theo kết quả giám định số: 2576/KL-KTHS ngày 07/5/2024 của Phân viện khoa học hình sự Bộ C tại Thành phố Hồ Chí Minh, bà Y đồng ý làm cơ sở để xét xử, không yêu cầu giám định lại.

*** Tại phiên tòa ông Nguyễn Tấn T1, là m đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Thông nhất toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của Công ty TNHH MTV T5. Theo hợp đồng ngày 02/11/2020, bà Trần Thị Kim Y là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV T5 ký kết hợp đồng thi công xây dựng nhà ở cho chị G tại ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, diện tích ngang 6,9m, dài 16m (1 trệt, 2 tầng và tầng mái, với giá 16.000.000 đồng/1m², hợp đồng không đóng dấu công ty nhưng không phải tư cách các nhân mà giữa pháp nhân là công ty với chị G.

Bà Y và chị G có thỏa thuận, bà G đồng ý giao cho bà Y thửa đất số 272, tờ bản đồ số 47, giá 6.300.000.000 đồng (sáu tỷ ba trăm triệu đồng), bà Y đã giao cho chị G số tiền 1.000.000.000 đồng, còn lại 5.300.000.000 đồng sẽ khấu trừ vào chi phí xây dựng nhà.

Theo hợp đồng hai bên đã ký thi công diện tích thực tế sàn đổ tới đâu tính tới đó bao gồm sàn mái, nay căn nhà đã hoàn thiện và bà Y cũng đã bàn giao nhà cho chị G sử dụng, sau khi đo đạc thực tế thì tổng diện tích xây dựng là 428,965m² x với giá 16.000.000 đồng/1m², tổng giá trị hợp đồng là 6.863.360.000 đồng. Như vậy chị G phải trả thêm cho bà Y số tiền là 1.563.360.000 đồng (một tỷ năm trăm

sáu mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng), nhưng từ khi giao nhà cho chị G ở đến nay thì chị G không trả lại số tiền còn thiếu cho bà Y, mặc dù phía nguyên đơn đã yêu cầu nhiều lần nhưng chị G không thực hiện.

Nay Công ty TNHH MTV T5 yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc chị Lê Thị G trả cho công ty TNHH MTV T5 do bà Y làm đại diện số tiền còn nợ là 1.563.360.000 đồng (một tỷ năm trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Theo kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án lập ngày 28/3/2023 và tờ trích đo địa chính thửa đất đang tranh chấp số: TĐ 315-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng đất đai thành phố P duyệt ngày 19/7/2023; Chứng thư định giá số 55/CTĐG-VATA ngày 23/10/2023 của Công ty TNHH MTV T5; Kết quả giám định số: 2576/KL-KTHS ngày 07/5/2024 của Phân viện khoa học hình sự Bộ C tại Thành phố Hồ Chí Minh, đồng ý làm cơ sở để xét xử.

*** *Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/8/2023 chị Lê Thị G trình bày:***

Chị thừa nhận vào ngày 02/11/2020, chị G có ký hợp đồng thi công xây dựng công trình nhà ở với công ty TNHH MTV T5 (gọi tắt là công ty), nội dung hợp đồng chị G là chủ đầu tư thuê công ty X căn nhà 01 trệt, 01 lầu. Diện tích ngang 6,9m x dài 16m, tổng diện tích sau khi hoàn công đo đạc lại thì tính thành tiền trong hợp đồng ghi diện tích đất ngang 6,9m x dài 16m là tạm tính. Bên công ty nhận thi công theo hình thức khoán toàn bộ vật tư (chìa khóa trao tay), thiết kế bản vẽ 50.000.000 đồng toàn bộ nội thất (Tủ bếp, tủ quần áo) bên công ty chịu, còn lại nội thất khác thì chị G tự trang trí. Giá tính 01 sàn = 16.000.000 đồng/m², hoàn thành công trình thì đo bao nhiêu tính bấy nhiêu. Tức đổ sàn và trang trí tới đâu tính tiền tới đó, trong hợp đồng có ghi rất rõ, không phải chỉ đổ sàn xong thì đo tính tiền là không đúng. Thời hạn thi công hai bên thực hiện là 10 tháng (tính từ ngày 19/9/2020 âm lịch), thời gian bàn giao ngày 19/7/2021 âm lịch còn ghi năm 2020 là do nhầm lẫn trong đánh máy.

Đối với việc thanh toán tiền, hai bên có thỏa thuận như sau: Bên chị G chuyển nhượng cho bên công ty thửa đất số 272, tờ bản đồ số 47, diện tích 217m² trị giá 6.300.000.000 đồng. Bên công ty trả lại cho chị G 1.000.000.000 đồng, còn giữ lại 5.300.000.000 đồng. Sau khi hoàn công nếu tính giá trị căn nhà bao nhiêu thì khấu trừ, nếu thiếu thì bên chị G tiếp tục trả, nếu dư thì bên công ty trả lại tiền dư. Việc cản trừ tiền thi công vào thửa đất hai bên đã thực hiện hoàn tất thủ tục theo hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên công ty đã sử dụng đất từ năm 2020 đến nay, hợp đồng này các bên không tranh chấp.

Hợp đồng do bên bà Y, tự soạn thành 02 bản và mỗi bên giữ 01 bản, gồm 04 tờ giấy A4, nhưng mỗi trang chỉ có 01 mặt có chữ và đánh dấu từ 1 đến 4 trên từng tờ nhưng không có ký giáp lai từng trang và không đóng dấu công ty theo quy định.

Tòa án cho chị G xem để đối chiếu 02 bản hợp đồng, hợp đồng công ty cung cấp (bản gốc) và bản hợp đồng do chị G cung cấp (bản gốc) chị G xác định có

điểm khác nhau cụ thể: Tại dòng số 01 từ trên đếm xuống, của trang số 02 hợp đồng công ty cung cấp ghi “Sàn chính: 16.000.000 đồng/m² (theo diện tích thi công thực tế sàn đổ tới đâu tính tiền tới đó bao gồm sàn mái)” còn hợp đồng chị G cung cấp thì chỉ ghi “Sàn chính: 16.000.000 đồng/m² (theo diện tích thi công thực tế đổ sàn và trang trí tới đâu tính tiền tới đó)” không có cụm từ “bao gồm sàn mái”. Như vậy, chị G khẳng định hợp đồng bên công ty cung cấp là do công ty tự sửa lại, chị G không đồng ý nội dung này. Còn việc kết cấu nhà chị G thì thực tế có phần sàn mái hay không thì chị G không biết, chị G chỉ biết theo hợp đồng thì trang trí đến đâu thì tính tiền đến đó. Khi đo đạc thì hai bên không thống nhất diện tích thực tế, bên chị G chỉ đồng ý diện tích 303,22m². Tuy nhiên, khi làm bổ sung thì diện tích chị G đồng ý là 121,699m² + 121,699m² + 70 = 313,398m², ông Hoàng Văn T3 là người trực tiếp thi công đo ra diện tích 358,766m², bên công ty thì đo ra 428,965m² chênh lệch so với diện tích chị G đo và so với diện tích đơn vị thi công đo nên dẫn đến các bên tranh chấp. Bên công ty tính 428,965m² x 16.000.000/m² = 6.863.360.000 đồng, bên chị G tính 313.398m² x 16.000.000/m² = 5.014.368.000 đồng. Như vậy, chị G đã trả 5.300.000.000 đồng thì còn dư ra số tiền đã cần trừ đất cho công ty. Nhưng chị G chưa tính tiền chốt lại việc thanh lý hợp đồng với công ty do xảy ra tranh chấp. Nay nguyên đơn yêu cầu chị G trả số tiền 1.563.360.000 đồng, chị G không đồng ý, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của công ty. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Ngày 05/4/2024 chị G nộp đơn phản tố đề ngày 03/4/2024, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thi công xây dựng công trình nhà ở số HĐXD ngày 02/11/2020 giữa chị G với công ty V. Yêu cầu bà Y làm đại diện cho công ty trả số tiền 903.936.280 đồng là tiền khấu hao giá trị tài sản.

Ngày 15/4/2024, chị G tiếp tục nộp đơn phản tố bổ sung đề ngày 15/4/2024, yêu cầu bà Y làm đại diện công ty trả số tiền 292.909.000 đồng đây là tiền gỗ mà bên công ty phải chịu do chênh lệch giá loại gỗ Cẩm xe với G1 đỏ.

*** Theo biên bản lấy lời khai ngày 01/8/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn Q trình bày:**

Anh là chồng của chị Lê Thị G, anh và chị G không có đăng kết hôn theo quy định pháp luật, căn nhà là tài sản riêng của chị G, anh Q thống nhất với lời trình bày của chị G, không có ý kiến gì thêm, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ.

*** Theo biên bản lấy lời khai ngày 25/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P trình bày:**

Ông và bà Y là vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn, ông P sống với bà Y từ năm 2011 cho đến nay, căn nhà chị G do bà Trần Thị Kim Y làm đại diện Công ty TNHH MTV T5 giao kết hợp đồng, ông P không phải thành viên của công ty. Khi thực hiện hợp đồng thì tài sản của công ty thì cũng là tài sản chung của vợ chồng, ông P, cũng là người thực hiện thi công xây dựng nhà cho chị G, ông P thống nhất lời trình bày của bà Y.

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T3 trình bày:***

Bà Y có thuê ông T3 xây dựng nhà ở cho chị Lê Thị G, giữa Công ty tranh chấp với chị G thì ông T3 không biết. Ông T3 lãnh công xây dựng toàn bộ căn nhà cho đến khi hoàn công, vật tư thì do Công ty cung cấp, quyền và nghĩa vụ của ông T3 được xác lập giữa Công ty, không liên quan đến bà chị G, tiền công giữa ông T3 với Công ty chưa thanh toán dứt điểm do còn đợi kết quả giải quyết tranh chấp giữa Công ty với chị G.

Theo “Giấy bản giao nhà cho chị G ở đường T” đề ngày 24/9/2021, ông T3 xác định ký bản giao cho chị G. Tuy hợp đồng giữa ông T3 với Công ty xác lập nhưng khi làm xong thì bên Công ty kêu ông T3 ký bản giao nhà cho chị G, chị G đồng ý ký nhận nhà được bàn giao, sao khi bàn giao thì phần tiền còn lại chị G và công ty có tranh chấp nên chưa thanh toán dứt điểm đến nay. Việc công ty kiện chị G yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, hợp đồng giữa ông T3 xác lập với công ty trong vụ kiện ông T3 không tranh chấp, nếu có tranh chấp thì giải quyết thành vụ kiện khác, ngoài ra ông không yêu cầu gì, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hoàng Văn T3 trình bày: Diện tích nhà chị G do Công ty thuê ông T3 thi công là 428,965m², không phải 358,766m² như bên chị G đo, nếu chị G đo diện tích 358,766m² là bỏ toàn bộ phần sàn mái nhà phía trên (Sân thượng), phần này bên công ty đã bỏ tiền ra đầu tư vật liệu xây dựng, chị G đang sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV T5, do bà Trần Thị Kim Y làm đại diện về việc buộc chị Lê Thị G trả tiền xây dựng nhà còn nợ.

2. Buộc chị Lê Thị G có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH MTV T5, do bà Trần Thị Kim Y làm đại diện số tiền xây dựng nhà còn nợ là 1.563.360.000 đồng (Một tỷ, năm trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

3. Đối với yêu cầu phản tố của chị Lê Thị G về việc buộc Công ty TNHH MTV T5 do bà Y làm đại diện trả số tiền 903.936.280 đồng khấu hao giá trị tài sản và yêu cầu trả số tiền 292.909.000 đồng do chênh lệch giá loại gỗ Căm xe với G1 đỏ, nếu có căn cứ thì khởi kiện thành vụ kiện khác.

4. Đối với hợp đồng thi công xây dựng công trình giữa ông Hoàng Văn T3, công ty TNHH MTV T5 do bà Trần Thị Kim Y làm đại diện xác lập, các bên không tranh chấp, HĐXX miễn xét.

Ngoài ra bản án còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng về án phí và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm.

Ngày 07 tháng 6 năm 2024 bị đơn chị Lê Thị G có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung Bản án theo phán quyết, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/9/2024:

- Nguyên đơn yêu cầu Tòa án thẩm định giá lại tài sản phần sàn mái trên sân thượng nhà của chị G.

Kết quả thẩm định giá lần 2 theo chứng thư số 24/12/150/CT-ĐG-TVAP ngày 12/12/2024 của Công ty TNHH Đ thì diện tích sàn mái trên sân thượng là 74,15m², với số tiền là: 105.347.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/01/2025:

- Bị đơn đồng ý theo kết quả thẩm định giá lần 2 chứng thư số 24/12/150/CT-ĐG-TVAP ngày 12/12/2024 của Công ty TNHH Đ để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục ngừng phiên tòa để xem xét, thẩm định tại chỗ lại diện tích xây dựng của tầng 1 và tầng 2.

Tại phiên tòa ngày 28/3/2025:

- Đại diện nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc.

- Đại diện bị đơn đồng ý số đo diện tích của tầng 1 và tầng 2 theo yêu cầu của nguyên đơn mà cấp sơ thẩm đã xử là 328,7m² (trong đó tầng 1 là 121,7m², tầng 2 là 207m²) x với giá là 16.000.000 đồng = 5.259.200.000 đồng; và tầng mái thì thống nhất theo số đo và giá tiền như kết quả thẩm định giá lần 2 diện tích là 74,15m² với số tiền là 105.347.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 5.364.547.000 đồng. Nhưng chị G đã trả trước cho công ty số tiền là 5.300.000.000 đồng, vậy chị G còn phải trả thêm cho công ty số tiền là 64.547.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn chị Lê Thị G; áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng tính lại diện tích và giá tiền của sàn mái theo thẩm định giá lần 2 có diện tích là 74,15m² với số tiền là 105.347.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn chị Lê Thị G về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Vào ngày 02/11/2020 Công ty TNHH MTV T5 (gọi tắt là công ty) do bà Trần Thị Kim Y, chức vụ: Giám đốc làm đại diện theo pháp luật, giao kết hợp đồng với chị Lê Thị G về việc thi công xây dựng căn nhà ở cho chị G thuộc thửa đất số 324, tờ bản đồ số 10 tại ấp C, xã D, thành phố P. Hai bên đều thừa nhận bên chị G giao cho bên công ty thi công trọn gói chịu trách nhiệm cung cấp toàn bộ vật tư, trang trí cho đến khi hoàn thành căn nhà đưa vào sử dụng (hình thức giao khoán toàn bộ, chìa khoá trao tay), thực hiện theo đúng bản thiết kế (bản vẽ) do bên chị G cung cấp. Hai bên tạm tính theo hợp đồng diện tích ngang 6,9m x dài 16m, với giá 16.000.000 đồng/1m², tương đương số tiền 6.300.000.000 đồng.

Hai bên thống nhất trả tiền bằng hình thức, chị G giao cho bà Y được quyền sử dụng thửa đất do chị G làm chủ sử dụng thuộc thửa số 272, tờ bản đồ số 47, diện tích 217m² tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Đã điều chỉnh biến động cho bà Y vào ngày 11/11/2020 với giá 6.300.000.000 đồng, bà Y trả lại cho chị G 1.000.000.000 đồng, xem như chị G thanh toán trước tiền xây dựng nhà là 5.300.000.000 đồng, số tiền thi công còn lại được khấu trừ sau khi hai bên tính giá trị thực tế diện tích xây dựng. Chị G thừa nhận ông Hoàng Văn T3 (người bên công ty bà Y) trực tiếp thi công, ông T3 là người bàn giao nhà cho chị G nhận theo biên bản bàn giao nhà vào ngày 24/9/2021.

Sau khi xây dựng xong căn nhà, bàn giao cho chị G sử dụng, bà Y tính tiền tổng diện tích xây dựng là 428,965m², số tiền còn lại tương đương 1.563.360.000 đồng và yêu cầu chị G tiếp tục trả toàn bộ số tiền này. Chị G không thừa nhận cho rằng thực tế diện tích xây dựng là 313.398m² tương ứng số tiền 5.014.368.000 đồng, thì chị G đã trả dư. Vì theo bản hợp đồng bà Y tự soạn có giao cho chị G giữ 01 bản (BL 40, 41, 42, 43) có nêu rõ “*Thi công thực tế đổ sàn và trang trí tới đâu tính tiền tới đó*”.

Bà Y cho rằng, bà hợp đồng chị G cung cấp tại mục A, trang 2, dòng đầu tiên và mục D của hợp đồng chị G đã chỉnh sửa, vì bản hợp đồng bà Y cung cấp (BL 14, 15, 16, 17) thì ghi “*Thi công thực tế đổ sàn và trang trí tới đâu tính tiền tới đó bao gồm sàn mái*” và “*Giá trị hợp đồng tạm tính ngang 6,9m x dài 16m (3 mâm 1 mái)*” còn bản hợp đồng chị G thì bị sửa bỏ cụm từ “*Bao gồm sàn mái*” và “*1 mái*”. Nếu tính sàn mái thì tổng diện tích xây dựng là 428,965m², chị Y yêu cầu chị G trả tiền theo diện tích này, chị G không đồng ý nên dẫn đến tranh chấp.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời khai nại của bị đơn HĐXX thấy rằng: Giữa hai bên đều khẳng định việc xác lập hợp đồng xây dựng nhà với hình thức chủ đầu tư (bên chị G) “*khoán trọn gói*” giao toàn bộ vật tư, trang trí cho đơn vị thi công đến khi hoàn công, bàn giao công trình nhà vào để sử dụng theo

hình thức “Chìa khoá trao tay” và sau khi thi công xong, bàn giao nhà thì hai bên đo đạc lại diện tích thực tế bao nhiêu mét vuông thì hai bên thanh toán tiền, trên cơ sở giá được thống nhất là 16.000.000 đồng/1m². Hai bên đã thống nhất, chị G trả tiền xây nhà cho bà Y trước bằng cách cầm trừ phần đất thừa số 272, tờ bản đồ số 47, diện tích 217m² với giá 6.300.000.000 đồng, bà Y có trả lại cho chị G số tiền 1.000.000.000 đồng, xem như tạm thanh toán tiền xây dựng nhà là 5.300.000.000 đồng. Đây là tình tiết được các bên thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Y cho rằng chị G tự sửa hợp đồng, còn chị G cho rằng hợp đồng bà Y sửa, hợp đồng có 4 trang bản đánh máy trên 1 mặt giấy A4, nhưng 3 trang đầu thì các bên không ký từng trang. Chị G cho rằng tuy không ký từng trang nhưng khi bà Y khi vào trang cuối của bản hợp đồng thì ký trước mặt chị G. Bà Y thì không thừa nhận chữ ký, chữ viết tên “Trần Thị Kim Y” trong bản hợp đồng đề ngày 02/11/2021 do chị G cung cấp. Theo kết quả giám định số: 2576/KL-KTHS ngày 07-5-2024 của Phân viện khoa học hình sự Bộ C tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: *“Không đủ cơ sở để kết luận chữ ký, chữ viết “Trần Thị Kim Y” dưới mục “Đại diện bên B” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Thị Kim Y trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M20 là có phải hay không phải do cùng một người ký, viết ra”*. Bà Y cũng không có chứng cứ nào để chứng minh, bản hợp đồng chị G cung cấp là có dấu hiệu bên chị G sửa và chị G cũng không có chứng cứ nào để chứng minh hợp đồng của bà Y giữ là do bà Y đã sửa. Tuy nhiên, tại mục B, Điều 1 của hợp quy định *“Bên A khoán trọn gói toàn bộ phần thi công căn nhà trên cho bên B theo mét vuông (m²) xây dựng hoàn thiện (dựa trên diện tích m² sàn)..... Đơn giá xây dựng mỗi m² xây dựng hoàn thiện theo thiết kế được tính như sau...”*. Như vậy, căn cứ quy định này thì nếu sau khi xây dựng xong căn nhà, đo diện tích căn nhà được xây dựng tổng thể gồm bao nhiêu mét vuông thì bên chủ đầu tư phải trả tiền cho đơn vị thi công là hoàn toàn phù hợp.

[2.2] Chị G cho rằng trong hợp đồng chị G giữ thì phần sàn mái không phải trả tiền, vì trang trí tới đâu thì tính tiền tới đó, việc bà Y tự xây phần mái thì chị G không biết. Còn bà Y thì cho rằng trong hợp đồng có sàn mái, nên chị G phải thanh toán tiền trên diện tích sàn mái bà Y đo là 70,21m² và khoản tiền còn lại chưa thanh toán. Tuy nhiên, bên chị G thừa nhận bằng thiết kế căn nhà là do chị G cung cấp cho bên bà Y để xây dựng theo thiết kế, trong thiết kế có sàn mái. Bà Y phải mua vật tư, trang thiết bị xây dựng để hoàn thiện căn nhà cho chị G, bàn giao nhà cho chị G nhận và sử dụng theo đúng thiết kế, khi nhận nhà xong đến nay chị G không khiếu nại gì kết cấu xây dựng.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy đối với diện tích xây dựng căn nhà của chị G sau khi xây dựng xong thì các bên đương sự như nguyên đơn, bị đơn, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh T3 là người trực tiếp xây nhà (thợ xây) đều không thống nhất với nhau về diện tích xây dựng cụ thể:

- Nguyên đơn cho rằng tổng diện tích xây dựng thực tế khi hoàn thiện là 1 trệt diện tích $121,7\text{m}^2$, 02 tầng (tầng 1 diện tích $121,7\text{m}^2$, tầng 2 diện tích 207m^2 và tầng mái diện tích $70,21\text{m}^2$), tổng diện tích xây dựng $428,9\text{m}^2$ x với giá $16.000.000$ đồng/ m^2 , tổng giá trị hợp đồng là $6.863.360.000$ đồng (sáu tỷ, tám trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng), căn trừ vào thừa đất chị G2 đã giao cho nguyên đơn là $5.300.000.000$ đồng. Như vậy chị G còn phải trả thêm cho công ty của bà Y số tiền là $1.563.360.000$ đồng (một tỷ năm trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Phía bị đơn chị G thì cho rằng tổng diện tích xây dựng thực tế khi hoàn thiện là $(121,699\text{m}^2 + 121,699\text{m}^2 + 70 = 313,398\text{m}^2)$. Tổng diện tích $313,398\text{m}^2$ x $16.000.000$ đồng/ $\text{m}^2 = 5.014.368.000$ đồng. Như vậy, chị G đã trả cho nguyên đơn số tiền là $5.300.000.000$ đồng (căn trừ đất cho công ty) còn dư ra số tiền là $285.632.000$ đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T3 cho rằng nhà chị G do Công ty thuê ông thi công diện tích là $428,965\text{m}^2$.

- Theo chứng thư định giá số: 55/CTĐG-VATA ngày 23-10-2023 của Công ty TNHH MTV T5 đối với căn nhà (đã trừ sân mái sân thượng) có tổng diện tích là $385,17\text{m}^2$. Trong đó: nhà là $280,18\text{m}^2$; mái che sau nhà (tầng 3) là $27,6\text{m}^2$; tường xây (tầng 3) là $77,39\text{m}^2$ và riêng sân thượng có diện tích xây dựng là $124,73\text{m}^2$, trong đó: (nền lót gạch tầng thượng là $72,5\text{m}^2$; tường xây sân thượng $41,35\text{m}^2$; Sân BTCT sân thượng là $10,88\text{m}^2$).

[2.3] Xét diện tích xây dựng căn nhà của chị G:

- Nguyên đơn yêu cầu tính: (tầng 1 diện tích $121,7\text{m}^2$ + tầng 2 diện tích $207\text{m}^2 = 328,7\text{m}^2$) và tầng mái diện tích $70,21\text{m}^2$. Tổng cộng là $428,9\text{m}^2$.

- Bị đơn yêu cầu tính: (Tầng 1 diện tích $121,699\text{m}^2$ + tầng 2 diện tích là $121,699\text{m}^2 = 243,398\text{m}^2$) và tầng mái diện tích là 70m^2 . Tổng cộng diện tích là $313,398\text{m}^2$.

Giữa nguyên đơn và bị đơn yêu cầu tính tổng diện tích tầng 1, tầng 2, sân mái thì có chênh lệch là: $(428,9\text{m}^2 - 313,398\text{m}^2) = 115,502\text{m}^2$.

Giữa nguyên đơn và bị đơn yêu cầu tính tổng diện tích tầng 1 và tầng 2 thì có chênh lệch là: $(= 328,7\text{m}^2 - 243,398\text{m}^2) = 86,302\text{m}^2$.

Xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về diện tích xây dựng đối với tầng 1 và tầng 2 để làm căn cứ giải quyết là có căn cứ, riêng tầng sân mái thì chưa thống nhất.

Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn không đồng ý trả tiền sân mái cho nguyên đơn và bị đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/9/2024 các đương sự không yêu cầu đo lại diện tích xây dựng của tầng 1 và tầng 2 mà nguyên đơn chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm thẩm định giá lại diện tích tầng mái (sân thượng), nên hội đồng xét xử có ngừng phiên tòa và tiến hành thẩm định giá lại tài sản đối với sân mái.

Theo kết quả thẩm định giá lần 2 theo chứng thư số 24/12/150/CT-ĐG-TVAP ngày 12/12/2024 của Công ty TNHH Đ thì diện tích sàn mái trên sân thượng là 74,15m², với số tổng số tiền là: 105.347.000 đồng.

Tại phiên tòa ngày 08/01/2025 nguyên đơn và bị đơn đồng ý theo kết quả thẩm định giá lần 2 theo chứng thư số 24/12/150/CT-ĐG-TVAP ngày 12/12/2024 của Công ty TNHH Đ để làm căn cứ giải quyết vụ án đối với tầng mái.

Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục ngừng phiên tòa để xem xét, thẩm định tại chỗ lại diện tích xây dựng của tầng 1 và tầng 2. Lẽ ra, Hội đồng xét xử không ngừng phiên tòa để nguyên đơn thực hiện yêu cầu này, vì sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo đương nhiên là nguyên đơn đồng ý với diện tích của tầng 1 và tầng 2 nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn thống nhất ngừng phiên tòa theo yêu cầu của nguyên đơn và tại phiên tòa Hội đồng xét xử có giải thích cho nguyên đơn làm đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại tầng 1 và tầng 2. Tuy nhiên, sau khi ngừng phiên tòa thì phía nguyên đơn không làm đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại. Nay Hội đồng xét xử tiếp tục xét vụ án và thống nhất số đo theo yêu cầu của nguyên đơn đối với tầng 1 và tầng 2 như cấp sơ thẩm đã xem xét.

Cụ thể diện tích tầng 1 diện tích 121,7m² + tầng 2 diện tích 207m² = 328,7 m² và lấy mức giá theo thỏa thuận trong hợp đồng là 16.000.000 đồng/m² làm căn cứ để giải quyết là phù hợp, nên HĐXX phúc thẩm giữ nguyên nội dung này.

Vậy 328,7 m² x 16.000.000 đồng = 5.259.200.000 đồng. Theo đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền này là có căn cứ.

[2.4] Xét về tầng mái (sân thượng): Theo hai bản hợp đồng của nguyên đơn và bị đơn cung cấp thì bản hợp đồng của nguyên đơn có ghi phần sân mái, còn hợp đồng của bị đơn cung cấp thì không có ghi phần sân mái, ngoài ra trong hợp đồng thì không có ký tên từng trang, không đóng dấu giáp lai, chữ ký tên của bà Y khi yêu cầu giám định thì không có đủ căn cứ để giám định. Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng thì chưa đảm bảo về mặt pháp lý, giữa hai hợp đồng không có sự thống nhất với nhau. Xét thấy tại cấp phúc thẩm bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về diện tích sân mái và nguyên đơn có yêu cầu thẩm định giá tài sản lại phần sân mái và theo kết quả thẩm định giá lần 2 theo chứng thư số 24/12/150/CT-ĐG-TVAP ngày 12/12/2024 của Công ty TNHH Đ thì diện tích sân mái trên sân thượng là 74,15m², với số tiền là: 105.347.000 đồng.

Tại phiên tòa ngày 08/01/2025 thì người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện của bị đơn đồng ý theo kết quả thẩm định giá lần 2 theo chứng thư số 24/12/150/CT-ĐG-TVAP ngày 12/12/2024 của Công ty TNHH Đ đối với tầng mái để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét thấy nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích sân mái là có căn cứ. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu tính tầng mái theo như giá của tầng 1 và tầng 2 là 16.000.000 đồng/m² là không có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, sân mái chỉ có đồ mâm, lát gạch, không có trang trí như sân 1 và sân 2.

Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/3/2025 người đại diện của bị đơn đồng ý trả tiền sàn mái cho nguyên đơn nhưng chỉ tính theo kết quả thẩm định giá lần 2 theo chứng thư số 24/12/150/CT-ĐG-TVAP ngày 12/12/2024 của Công ty TNHH Đ thì diện tích sàn mái trên sân thượng là 74,15m², với số tiền là: 105.347.000 đồng là có căn cứ và đúng theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đối với sàn mái là 105.347.000 đồng là phù hợp.

Vì vậy, số tiền mà nguyên đơn đã làm nhà cho bị đơn tổng cộng là: 5.364.547.000 đồng (trong đó tầng 1 và tầng 2 là 5.259.200.000 đồng, tầng mái là 105.347.000 đồng), nhưng bị đơn chị G đã trả trước cho nguyên đơn số tiền là 5.300.000.000 đồng (5.364.547.000 đồng - 5.300.000.000 đồng = 64.547.000 đồng). Như vậy, buộc bị đơn chị Gám còn phải trả thêm cho nguyên đơn công ty TNHH MTV T5 số tiền là 64.547.000 đồng (sáu mươi bốn triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) là phù hợp.

[3] Đối với đơn yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bị đơn: Tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn yêu cầu HĐXX cấp sơ thẩm hoãn phiên tòa, thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, theo đơn yêu cầu phản tố ngày 03/4/2024 của chị G nộp cho Tòa án ngày 05/4/2024 và đơn phản tố bổ sung đề, nộp vào ngày 15/4/2024, được thực hiện sau thời điểm Tòa án thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và sau thời điểm Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 3, Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm không chấp nhận hoãn phiên tòa để tiến hành xem xét thụ lý đơn phản tố của chị G là phù hợp. Nếu có căn cứ thì chị G có quyền khởi kiện bên Công ty TNHH Một thành viên T5 thành vụ kiện khác.

[4] Đối với hợp đồng thi công xây dựng công trình giữa ông Hoàng Văn T3, công ty TNHH MTV T5 do bà Trần Thị Kim Y làm đại diện xác lập, các bên không tranh chấp, cấp sơ thẩm miễn xét là có căn cứ.

Theo đó, cấp sơ thẩm buộc chị Lê Thị G có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền xây dựng nhà cho Công ty TNHH MTV T5 do bà Trần Thị Kim Y làm đại diện số tiền 1.563.360.000đ (một tỷ năm trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng) là chưa phù hợp như Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn chị Lê Thị G là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của chị G như Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên.

Từ những nhận định nêu trên nên trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất: Chấp nhận nội dung kháng cáo của chị Lê Thị G; Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[6] Về chi phí tố tụng:

[6.1] Chi phí giám định:

Theo phiếu thu giám định tư pháp của Phân viện khoa học hình sự Bộ C tại Thành phố Hồ Chí Minh thu phí giám định chữ ký số tiền là 2.211.000 đồng (hai triệu hai trăm mười một nghìn đồng), chị G phải chịu chi phí này, chị G đã nộp tạm ứng và thực hiện xong.

[6.2] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: theo hóa đơn số 00002160 ngày 21/8/2023 số tiền là 2.210.328 đồng và Chi phí thẩm định giá tài sản, theo hoá đơn của Công ty TNHH MTV T5 ngày 24/10/2023, chi phí định giá tài sản là 22.000.000 đồng, tổng cộng 24.210.000 đồng (hai mươi bốn triệu hai trăm mười nghìn đồng) Công ty TNHH Một thành viên T5 khởi kiện được Tòa án chấp nhận, nên không phải chịu chi phí này. Bà Trần Thị Kim Y đã nộp tạm ứng nên chị Lê Thị G hoàn trả số tiền 24.210.000 đồng (hai mươi bốn triệu hai trăm mười nghìn đồng) cho bà Y.

[6.3] Thẩm định giá lần 2:

Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên T5, do bà Trần Thị Kim Y làm đại diện yêu cầu thẩm định giá lại tài sản nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ số tiền này theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000156 ngày 13/12/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ số tiền là 6.600.000 đồng, (nguyên đơn đã nộp xong).

[7] Về án phí:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH Một thành viên T5, do bà Trần Thị Kim Y làm đại diện khởi kiện không được Tòa án chấp nhận số tiền là 1.498.813.000 đồng nên phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền này. Được tính cụ thể như sau: {1.498.813.000 đồng = [36.000.000 đồng + (3% x 689.813.000 đồng) phần vượt quá 800.000.000 đồng] = 56.694.390 đồng} nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 29.450.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, toà án số 0007471, ngày 11/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, vậy nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền là 27.244.390 đồng.

- Chị Lê Thị G phải chịu án phí trên số tiền buộc phải trả cho nguyên đơn là 64.547.000 đồng x 5 % = 3.227.350 đồng, được làm tròn 3.227.000 đồng (ba triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

[7.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của chị Lê Thị G được chấp nhận, nên chị G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả lại cho chị G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009307 ngày 12/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận nội dung kháng cáo của chị Lê Thị G.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Áp dụng các Điều 280, 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 138, 139; Điểm b khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 140; Điều 141, 144 Luật Xây dựng năm 2014 sửa đổi, bổ sung năm 2020; Khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV T5 phú Q1, do bà Trần Thị Kim Y làm đại diện về việc buộc chị Lê Thị G trả tiền xây dựng nhà còn nợ.

2. Buộc chị Lê Thị G có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH MTV T5, do bà Trần Thị Kim Y làm đại diện số tiền xây dựng nhà còn nợ là 64.547.000 đồng (sáu mươi bốn triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đối với yêu cầu phản tố của chị Lê Thị G về việc buộc Công ty TNHH Một thành viên T5 do bà Y làm đại diện trả số tiền là 903.936.280 đồng khấu hao giá trị tài sản và yêu cầu trả số tiền 292.909.000 đồng do chênh lệch giá loại gỗ Cẩm xe với G1 đỏ, nếu có căn cứ thì khởi kiện thành vụ kiện khác.

4. Đối với hợp đồng thi công xây dựng công trình giữa ông Hoàng Văn T3, công ty TNHH MTV T5 do bà Trần Thị Kim Y làm đại diện xác lập, các bên không tranh chấp, hội đồng xét xử miễn xét.

5. Về chi phí tố tụng:

5.1. Chi phí giám định:

Theo phiếu thu giám định tư pháp của Phân viện khoa học hình sự Bộ C tại Thành phố Hồ Chí Minh thu phí giám định chữ ký số tiền là 2.211.000 đồng (hai triệu, hai trăm mười một nghìn đồng), chị G phải chịu chi phí này, chị G đã nộp tạm ứng và thực hiện xong.

5.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: theo hóa đơn số 00002160 ngày 21/8/2023 số tiền là 2.210.328 đồng (hai triệu hai trăm mười nghìn ba trăm hai mươi tám đồng) và Chi phí thẩm định giá tài sản, theo hoá đơn của Công ty TNHH MTV T5 ngày 24/10/2023, chi phí định giá tài sản là 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng), tổng cộng 24.210.000 đồng (hai mươi bốn triệu hai trăm mười nghìn đồng) Công ty TNHH Một thành viên T5 khởi kiện được Tòa án chấp

nhận, nên không phải chịu chi phí này. Bà Trần Thị Kim Y đã nộp tạm ứng nên chị Lê Thị G phải hoàn trả số tiền 24.210.000 đồng (hai mươi bốn triệu hai trăm mười nghìn đồng) cho bà Trần Thị Kim Y.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên T5, do bà Trần Thị Kim Y làm đại diện phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 56.694.390 đồng (năm mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn ba trăm chín mươi đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 29.450.000 đồng (hai mươi chín triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, toà án số 0007471, ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, vậy nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền là 27.244.390 đồng (hai mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm chín mươi đồng).

- Bị đơn chị Lê Thị G phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 3.227.000 đồng (ba triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của chị Lê Thị G được chấp nhận, nên chị G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả lại cho chị G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009307 ngày 12/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (do chị Lê Thanh T2 nộp thay).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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 và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc;
- THA dân sự thành phố Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhiên

