

Bản án số: 02/2024/DS-ST

Ngày: 03 - 01 - 2024

“V/v: tranh chấp hợp đồng thi công”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Xuân Mâu và ông Nguyễn Văn Thí

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Tùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng

Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Minh Nguyệt - Kiểm sát viên

Trong các ngày 07 tháng 12 năm 2023 và ngày 03 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 88/2023/TLST-DS, ngày 13 tháng 7 năm 2023 về “*Tranh chấp Hợp đồng thi công*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4786/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 5027/2023/QĐST-DS ngày 07/12/2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Langevin S**, sinh năm 1955; quốc tịch: Canada; địa chỉ tạm trú: **Sun S, thôn M, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**, có mặt.

Bà **Langevin S** ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị Phương T**, sinh năm 1996 và bà **Nguyễn Thị Thúy N**, sinh năm 1999; địa chỉ liên lạc: **Số F, đường Đ, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng** (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/6/2023 tại **Văn phòng C, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**), bà **T** và bà **N** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Võ Đình Đ**, **Công ty L2**, thuộc **Đoàn Luật sư thành phố Đ**, có mặt.

Người phiên dịch cho bà Langevin S: Ông **Lương Văn L**, sinh ngày 15/11/1980; địa chỉ: (Bằng tốt nghiệp đại học chuyên ngành Sư phạm tiếng Anh số B494371, số vào sổ 122/141SPA cấp bởi **Đại học Đ1** vào ngày 15/8/2004 và **B** Thạc sỹ chuyên ngành ngôn ngữ Anh số 0007660, số vào sổ cấp bằng 5205/2014/NN cấp bởi **Đại học Đà Nẵng** vào ngày 31/12/2014), ông **L** có mặt.

* *Bị đơn:* Công ty TNHH T3. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Ngọc V, Giám đốc công ty; địa chỉ: Tầng B, số nhà E, đường H, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, ông V có mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH MTV D; Địa chỉ: Sun S, thôn M, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Do bà Võ Thị Phương A – Giám đốc đại diện đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Khánh T1 – Trưởng phòng kinh doanh Công ty tham gia tố tụng (Giấy ủy quyền lập ngày 06/12/2023), bà T1 có mặt.

* *Người làm chứng:*

- Ông Lê Hoài N1, sinh năm 1980; địa chỉ: Số F, đường T, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Bà Bùi Thị Ngọc H, sinh năm 1989; địa chỉ: Số A, đường T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NHẬN THẤY:

* *Trong đơn khởi kiện ngày 31/5/2023 và trong quá trình tiến hành tố tụng, đại diện nguyên đơn trình bày như sau:*

Ngày 26/5/2022 bà Langevin S (sau đây gọi là bà S) và Công ty TNHH T3 (sau đây gọi tắt là Công ty T3) đã ký kết hợp đồng thi công chia khóa trao tay với nội dung Công ty T3 sẽ thực hiện sửa chữa, cải tạo Villa 10 có địa chỉ tại Sun S, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Tổng giá trị hợp đồng là 1.025.134.350 đồng (Một tỷ, không trăm hai mươi lăm triệu, một trăm ba mươi bốn nghìn, ba trăm năm mươi đồng).

Thông qua việc chuyển khoản vào tài khoản của ông Đặng Ngọc V – người đại diện theo pháp luật của Công ty T3 tại Ngân hàng V1 (số tài khoản: 0311000709474), từ ngày 26/5/2022 đến ngày 04/12/2022, bà S đã tạm ứng cho Công ty T3 tổng số tiền là 800.000.000 đồng tương ứng với gần 80% giá trị của hợp đồng.

Theo quy định tại Điều 2 hợp đồng thì Công ty T3 có trách nhiệm thi công trong thời hạn 05 (năm) tháng, tương ứng với 150 ngày kể từ ngày nhận được tiền tạm ứng từ bà S. Hay nói cách khác, Công ty T3 phải hoàn thành việc thi công sửa chữa, cải tạo Villa 10 trong khoảng thời gian từ ngày 02/6/2022 đến ngày 02/11/2022. Tuy nhiên, Công ty T3 đã không hoàn thành việc thi công như đã thỏa thuận. Hơn nữa, trong quá trình triển khai thi công Villa 10, Công ty T3 đã không thi công đúng theo thiết kế được các bên phê duyệt (Công ty T3 đã tự ý sửa đổi, lắp đặt nội thất không theo yêu cầu của bà S; Lắp đặt nội thất chất lượng kém, nội thất gỗ bị nấm mốc, mối mọt...; Phần điện nước chưa được hoàn thành, một số đường dây điện được lắp đặt, cắt nối không đảm bảo an toàn; Sàn nhà bị hóa chất ăn mòn và trầy xước; Hệ thống sưởi sàn do Công ty T3 lắp đặt không sử dụng được; hệ thống đèn chiếu sáng cho cây không sử dụng đầu nối chuyên dụng chống rò điện,...).

Ngày 30/01/2023, bà S đã gửi Thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Công ty T3 để thông báo chấm dứt Hợp đồng kể từ ngày 31/01/2023. Đồng thời, bà S yêu cầu Công ty T3 tiến hành nghiệm thu công trình cũng như tháo dỡ các thiết bị, đồ đạc lỗi,...trước ngày 07/02/2023; trường hợp Công ty T3 không tiến hành việc tháo dỡ các trang thiết bị lỗi theo yêu cầu, bà S sẽ được toàn quyền tháo dỡ các thiết bị, nội thất lỗi.

Tuy nhiên, đến ngày 07/02/2023, Công ty T3 vẫn không tiến hành việc tháo dỡ các nội thất, thiết bị lỗi như đã nêu tại Thông báo chấm dứt hợp đồng. Do đó, ngày 09/02/2023, bà S đã thuê ông Phạm Hữu H1 tiến hành tháo dỡ các thiết bị, nội thất lỗi do Công ty T3 đã lắp đặt trong Villa 10. Tổng chi phí cho việc tháo dỡ là 2.100.000 đồng (Hai triệu một trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, do Công ty T3 không hoàn thành việc thi công theo đúng quy định tại Hợp đồng cũng như thi công sai thiết kế mà bà S đã phải bỏ ra chi phí để thuê đơn vị thi công mới nhằm khắc phục sửa chữa, các hư hỏng tại V. Bên cạnh đó, trong khoảng thời gian từ ngày 21/12/2022 tạm tính đến nay, bà S phải thuê phòng tại S, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình để lưu trú trong thời gian chờ Villa 10 được hoàn thiện. Tổng khoản tiền thuê phòng mà bà S đã thanh toán từ ngày 21/12/2022 tạm tính đến ngày 30/5/2023 là 124.000.000 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu đồng).

Hiện nay công trình Villa 10 bà S đã thuê anh Lê Hoài N1 ở tổ dân phố G, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình sửa chữa, thay thế các thiết bị và đưa vào sử dụng.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng chìa khóa trao tay ngày 26/05/2022 giữa bà S và Công ty T3 kể từ ngày 31/01/2023;

- Buộc Công ty T3 hoàn trả lại cho bà S số tiền 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) do thi công lỗi;

- Buộc Công ty T3 phải bồi thường cho bà S số tiền 126.100.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu một trăm nghìn đồng) cho các thiệt hại bị gây ra bởi hành vi vi phạm của Công ty T3, bao gồm: Số tiền thuê nhân công tháo dỡ các trang thiết bị, nội thất lỗi: 2.100.000 đồng (Hai triệu một trăm nghìn đồng); Chi phí thuê phòng của bà S trong khoảng thời gian từ ngày cuối cùng Công ty T3 phải hoàn thành công trình theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tạm tính đến ngày 31/5/2023 là 124.000.000 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu đồng).

Tại phiên tòa phía nguyên đơn đồng ý chấp nhận thanh toán giá trị các hạng mục công trình mà Công ty T3 đã thi công là 139.744.800 VNĐ trừ vào số tiền đã tạm ứng 800.000.000 VNĐ, còn lại 660.255.200 đồng bà S yêu cầu Công ty T3 hoàn trả lại và có yêu cầu bổ sung thêm số tiền bà S thuê phòng nghỉ từ ngày 21/12/2022 đến ngày 31/12/2022 với số tiền 11.000.000 đồng và tính lại số tiền các hóa đơn thuê

phòng nghỉ do tính nhầm, tổng cộng tiền thuê phòng nghỉ từ ngày 21/12/2022 đến ngày 31/5/2023 là 154.000.000 đồng.

Tổng số tiền **Công ty T3** phải hoàn trả và bồi thường cho bà **S** là 816.355.200 đồng (*T2 trăm mười sáu triệu, ba trăm năm mươi sáu nghìn, hai trăm đồng*).

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông **Đặng Ngọc V**, Giám đốc đại diện theo pháp luật của **Công ty T3** bị đơn trình bày:*

Công ty T3 và bà **S** có ký hợp đồng thi công trọn gói Cải tạo, sửa chữa căn Villa 10, thuộc **Sun S, thôn M, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình** vào ngày 26/5/2022. Giá trị hợp đồng theo báo giá cụ thể như sau: Xây dựng phần thô, hoàn thiện: 427.325.000 VNĐ; Phần điện nước: 129.850.000 VNĐ; Phần nội thất: 410.469.350 VNĐ; Phần thiết bị: 57.490.000 VNĐ, tổng cộng: 1.025.134.350 VNĐ (*Bằng chữ: Một tỷ, không trăm hai mươi lăm triệu, một trăm ba mươi tư nghìn, ba trăm năm mươi đồng.*)

- Trong quá trình thi công, **Công ty T3** đã tạm ứng 06 lần, tổng giá trị tạm ứng **800.000.000** (Tám trăm triệu đồng) từ bà **S** bằng hình thức chuyển khoản.

- Đến tháng 01/2023 (trước Tết Nguyên đán) cơ bản **Công ty T3** đã hoàn thành xong các hạng mục công việc được ký kết. Trừ một số thay đổi nội thất mà Công ty và bà **S** đã thống nhất sau Tết sẽ cho chỉnh sửa lại.

- Ngày 30/01/2023 (ngày M9 tết), đang trong thời gian nghỉ Tết, **Công ty T3** nhận được thông báo của bà **S** về việc chấm dứt hợp đồng và bắt bên Công ty tháo dỡ toàn bộ phần nội thất. Bà không cho Công ty sửa chữa hay thay thế phần nội thất mà trước Tết hai bên đã thống nhất là ra Tết sửa chữa và thay thế.

Về quá trình thi công: Ngày 26/5/2022 ký hợp đồng thi công, ngày 13/9/2022 Công ty mới bắt đầu nhận mặt bằng từ **Sun S** và tiến hành thi công vì **Sun S** không cho thi công trong thời gian khai thác du lịch từ tháng 5 đến tháng 09. Vì vậy, tiến độ nhận mặt bằng bị trễ 04 tháng.

- Trong quá trình thi công, bà **S** về lại Canada nên bị mất liên lạc, hai bên không thể trao đổi và thống nhất về việc thi công cũng như những vấn đề phát sinh nếu có. Trong quá trình thi công, vì do bất đồng ngôn ngữ, bất đồng về hệ số đo mét và inch nên xảy ra nhiều hiểu nhầm. Vì vậy đã thi công không đúng ý muốn của chủ đầu tư, gây tâm lý ức chế và bức bối, chủ yếu ở phần gỗ nội thất.

- Các yêu cầu bồi thường, đền bù của bà **S** là không có căn cứ vì các hạng mục **Công ty T3** thi công đã được nghiệm thu và hiện tại bà đang sử dụng tại **V 10** như (phần thô, hoàn thiện, phần điện nước, phần thiết bị). Nên yêu cầu hoàn trả 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) là không có căn cứ theo hạng mục thi công.

- Yêu cầu bồi thường chi phí thuê phòng tạm tính đến ngày 31/5/2023 với số tiền là 154.000.000 (Một trăm năm mươi tư triệu đồng) là không có căn cứ trong điều khoản Hợp đồng đã ký kết. Ngoài ra, thời gian bà **S** chấm dứt Hợp đồng với

Công ty là ngày 30/01/2023 (trong thời gian nghỉ Tết), sau đó bà S tự thi công nên không thể tính chi phí thuê phòng tính đến ngày 31/5/2023 cho bên Công ty được.

- Ngoài ra, thời gian thi công theo hợp đồng đã ký là 05 tháng. Công ty T3 nhận mặt bằng từ Sun S là ngày 13/9/2022, đến ngày có thông báo chấm dứt hợp đồng là 30/01/2023 là 4,5 tháng, vẫn chưa hết hạn thời gian thi công đã ký (chưa trừ ngày nghỉ tết theo quy định).

Từ những lý do trên phía nguyên đơn bà S yêu cầu Công ty T3 phải hoàn trả và bồi thường cho Bà S là 816.355.200 đồng là không có căn cứ, Công ty T3 chỉ chấp nhận đền bù thiệt hại số tiền 200 triệu đồng trong phần chi phí nội thất 410.469.350 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về vụ án:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự và những người tham gia tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 111, Điều 112, Điều 113, Điều 138, Điều 139, Điều 140, Điều 144, Điều 145, Điều 147 Luật xây dựng 2014 sửa đổi bổ sung năm 2020; Điều 2 Nghị định 50/2021/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 37/2015/NĐ-CP quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;

+ Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Langevin S: Buộc Công ty T3 phải có trách nhiệm bồi thường và hoàn trả cho bà S các khoản sau:

Về phần thi công: 465.870.400 đồng; Tiền thuê nhân công tháo dỡ các trang thiết bị, nội thất lỗi: 2.100.000 đồng; Tiền thuê phòng nghỉ trong thời gian từ tháng 01/2023 đến tháng 5/2023 cho bà Langevin S theo quy định pháp luật do Công ty T3 thi công chậm trễ;

+ Về án phí: Bà Langevin S được miễn án phí thuộc trường hợp người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn nộp tiền án phí sơ thẩm.

XÉT THẤY:

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 luận tại phiên tòa, Ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Nguyên đơn bà S là cá nhân người nước ngoài (quốc tịch Canada) tạm trú tại thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình thuê dài hạn căn Villa10 của Công ty TNHH MTV

D. Bà S có nhu cầu sửa chữa căn Villa 10 tại Sun S nên đã ký Hợp đồng thi công chìa khóa trao tay với bị đơn Công ty TNHH T3 hoạt động trong lĩnh vực xây dựng có giấy phép theo đúng quy định của pháp luật. Do đó xác định đây là vụ án có yếu tố nước ngoài, quan hệ pháp luật tranh chấp dân sự về “Hợp đồng thi công”, hợp đồng ký kết tại thành phố Đ và bị đơn có địa chỉ tại thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình theo quy định tại các Điều 26, 37, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét tại đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty T3 hoàn trả lại số tiền 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng), trong đó phần điện nước 83.700.000 đồng, phần nhân công 49.550.000 đồng, phần nội thất 375.929.750 đồng, phần thô 141.275.000 đồng, tại phiên tòa nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện chỉ chấp nhận thanh toán cho Công ty T3 139.744.800 đồng bao gồm các chi phí làm nhà bếp và các thiết bị điện, nước và trừ vào khoản tiền tạm ứng 800.000.000 đồng, còn lại là 660.255.200 đồng và số tiền 156.100.000 đồng (bao gồm: Số tiền thuê nhân công tháo dỡ các trang thiết bị, nội thất lỗi: 2.100.000 đồng; chi phí thuê phòng của bà S trong khoảng thời gian từ ngày cuối cùng Công ty T3 phải hoàn thành công trình theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tính từ ngày 21/12/2022 đến ngày 31/5/2023 là 154.000.000 đồng), tổng cộng số tiền bà S yêu cầu Công ty T3 hoàn trả và bồi thường thiệt hại là 816.355.200 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và ý kiến của đại diện nguyên đơn trình bày, xem xét đánh giá chứng cứ do đương sự cung cấp gồm: Hợp đồng thi công chìa khóa trao tay “Công trình sửa chữa, cải tạo Villa 10 tại Sun S”. Hội đồng xét xử xét thấy bà Langevin S và đại diện theo pháp luật của Công ty T3 (ông Đặng Ngọc V – Giám đốc Công ty) ký kết Hợp đồng thi công chìa khóa trao tay cải tạo, sửa chữa căn Villa 10 có nội dung tự nguyện và hình thức phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nên hợp đồng nêu trên có hiệu lực và khối lượng công trình được xác nhận là có thật.

[2.2] Thực hiện hợp đồng, bên Công ty T3 đã tổ chức thi công các hạng mục của công trình. Phía nguyên đơn bà S đã tạm ứng cho Công ty T3 800 triệu đồng tương ứng với gần 80% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên quá trình thi công, Công ty T3 vi phạm về thời hạn thi công đã cam kết và lắp đặt các thiết bị nội thất bị lỗi, gây thiệt hại cho bà S; không thông báo đầy đủ cho bà S về thực trạng công trình trong thời gian thi công; Công ty T3 tự ý sửa đổi thiết kế, lắp đặt nội thất... sai với thiết kế ban đầu, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, không bảo đảm yêu cầu theo thiết kế được bà S duyệt và chưa có sự đồng ý của bà S, nên bà S có văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 31/01/2023 đồng thời yêu cầu ông Đặng Ngọc V đến tháo thiết bị lỗi về và thanh quyết toán hợp đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng thi công xây dựng công trình ký kết thực hiện trọn gói, tại Điều II Hợp đồng thi công chìa khóa trao tay ngày 26/5/2022

quy định về thời gian thi công, nghiệm thu, bảo hành “- Thời gian thi công: 05 tháng tương ứng 150 ngày kể từ ngày bên B nhận được tiền ứng theo giá trị hợp đồng...”; Ngay sau khi ký hợp đồng phía nguyên đơn bà S đã chuyển khoản tạm ứng cho bị đơn Công ty T3 6 lần với số tiền 800 triệu đồng nhưng phía Công ty T3 mới thực hiện thi công xong một số hạng mục phần thô – hoàn thiện và lắp đặt một số thiết bị theo hợp đồng và dự toán đã ký. Về phần nội thất Công ty T3 thi công bị lỗi, không đúng với thiết kế nên bà S yêu cầu Công ty T3 tháo dỡ, tuy nhiên Công ty T3 không thực hiện nên bà S đã thuê người tháo dỡ, sau đó Công ty T3 đã cho người đến đưa toàn bộ số thiết bị nội thất gỗ về xưởng của Công ty T3. Như vậy Công ty T3 đã đồng ý chấm dứt hợp đồng thi công và cũng không có ý kiến gì, hơn nữa căn Villa 10 bà S đã thuê người khác sửa chữa lắp đặt các thiết bị và đã đưa vào sử dụng nên Hợp đồng thi công chia khóa trao tay căn Villa 10 tại Sun S giữa bà S với Công ty T3 đương nhiên chấm dứt kể từ ngày 31/01/2023.

[2.3] Đối với một số thiết bị và cửa nhà bếp, camera bị lỗi, qua kiểm tra hiện trạng ngày 14/12/2023 toàn bộ hệ thống cửa nhà bếp làm bằng nhôm xinfax, kính cửa, mặt đá bếp, hệ thống đèn, dây dẫn, vòi sen trong và ngoài nhà, hệ thống đèn thông minh, hệ thống camera do Công ty T3 thi công không đúng với thiết kế đã bị bà S tháo dỡ và đang để tại V, hiện tại bà S đã thuê nhân công thay thế toàn bộ vật liệu, thiết bị trên và đang sử dụng. Phía bị đơn Công ty T3 cũng thừa nhận thi công không đúng với thiết kế, vì vậy Công ty T3 phải chịu trách nhiệm.

[2.4] Theo trình bày của bà S việc thi công chậm trễ và lắp đặt các thiết bị nội thất bị lỗi là do phía Công ty T3 nên yêu cầu Công ty T3 phải hoàn trả lại tiền đã tạm ứng cho bà S sau khi trừ 139.744.800 đồng giá trị các chi phí được bà S chấp nhận. Tại hợp đồng thi công chia khóa trao tay được ký kết giữa hai bên thì phần thi công lắp đặt các thiết bị, phần nội thất, phần điện nước tổng cộng là 597.709.350 đồng; riêng phần xây dựng phần thô, hoàn thiện hai bên thỏa thuận là 427.325.000 đồng mặc dù bà S chỉ chấp nhận thanh toán cho Công ty T3 số tiền 139.744.800 đồng (bao gồm: Sàn sỏi ẩm nhà bếp: 16.854.800 đồng; gạch ốp bếp: 7.350.000 đồng; mái bếp: 20.000.000 đồng; giá cột gỗ: 35.000.000 đồng; móng nhà bếp: 40.000.000 đồng; 3 camera: 6.000.000 đồng; quạt trần: 3.000.000 đồng; 3 cửa sổ: 3.540.000 đồng; lò sỏi điện: 8.000.000 đồng). Tuy nhiên theo Thông báo chấm dứt hợp đồng của bà S chỉ xác định phần nội thất bị lỗi (các trang thiết bị nội thất bị lỗi bà S đã thuê người tháo dỡ có bản ảnh kèm theo hồ sơ vụ án) và căn cứ các hạng mục mà bà S thuê ông Lê Hoài N1 (không có hợp đồng) sửa chữa, thay thế với tổng trị giá là 650.000.000 đồng như đã nêu ở trên.

[2.5] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà S1 yêu cầu Công ty T3 bồi hoàn tổng số tiền 660.255.200 đồng trong tổng số 800.000.000 đồng đã tạm ứng sau khi trừ 139.744.800 đồng được bà S chấp nhận các hạng mục ở trên. Căn cứ vào các hạng mục hai bên thỏa thuận ký kết trong hợp đồng cũng như xác nhận của hai bên thì phần xây dựng phần thô, hoàn thiện Công ty T3 đã thi công, còn phần điện nước,

phần nội thất, thiết bị mặc dù theo Công ty T3 trình bày đã thi công xong nhưng phía bà S xác định việc thi công, lắp đặt thiết bị bị lỗi và việc Công ty T3 cho người đến chở các thiết bị nội thất về xưởng là thực tế nên Công ty T3 phải chịu hoàn trả lại tiền cho bà S, tại phiên tòa bà S đồng ý chấp nhận thanh toán cho Công ty T3 tổng số tiền 139.744.800 đồng bao gồm giá trị làm nhà bếp, các thiết bị khác (Văn bản ngày 26/12/2023 do bà S cung cấp cho Tòa án). Tuy nhiên căn cứ thực tế khối lượng Công ty T3 đã thực hiện và các hạng mục bà S đã thuê ông Lê Hoài N1 sửa chữa, thay thế, Hội đồng xét xử thấy rằng: Công ty T3 đã thi công khối lượng tổng giá trị 313.589.600 đồng, trong đó nhân công xây bếp: 20.000.000 đồng; gạch, đá, xi măng: 20.000.000 đồng; tháo dỡ làm mới bệ trụ, vì kèo gỗ tự nhiên lim Nam Phi: 120.000.000 đồng; tháo dỡ, tẩy và sơn mới toàn bộ hệ cửa đi, cửa sổ...: 29.000.000 đồng; mái lợp lá vọt, nhân công lợp: 39.600.000 đồng; trần thạch cao...: 3.300.000 đồng; đá lát nền nhà bếp: 17.150.000 đồng; Sưởi sàn nhà bếp: 30.000.000 đồng; Phần nội thất gồm rèm cửa (bao gồm rèm cửa chống muỗi): 34.539.600 đồng là phù hợp với giá trị dự toán do hai bên ký kết kèm theo hợp đồng thi công, mặc dù bà S không chấp nhận toàn bộ nhưng căn cứ Hợp đồng và dự toán mà hai bên đã ký kết cũng như đối chiếu các hạng mục mà bà S thuê ông Lê Hoài N1 làm lại thì đây là những hạng mục hợp lý cần được chấp nhận cho Công ty T3; Ngoài ra một số thiết bị Công ty T3 đã lắp đặt và được bà S chấp nhận gồm: Máy sưởi: 8.000.000 đồng; quạt trần: 3.000.000 đồng; camera (3 cái): 6.000.000 đồng. Như vậy tổng cộng các hạng mục mà Công ty T3 đã làm Hội đồng xét xử chấp nhận có giá trị là: 330.589.600 đồng. Mặc dù bà S cho rằng ông V đã nâng giá trị các thiết bị nhưng căn cứ Hợp đồng thi công và bảng dự toán được ký giữa bà S2 với Công ty T3 thì việc ký kết Hợp đồng và thống nhất giá trị công trình theo hình thức trọn gói giữa bà S với Công ty T3 là hoàn toàn tự nguyện. Như vậy cần chấp nhận một phần yêu cầu của bà S buộc Công ty T3 hoàn trả lại số tiền đã tạm ứng sau khi đã trừ đi những hạng mục được chấp nhận cho Công ty T3 là 330.589.600 đồng, còn lại buộc Công ty T3 hoàn trả lại cho bà S số tiền là 469.410.400 đồng.

[2.6] Theo thỏa thuận tại hợp đồng thi công chìa khóa trao tay, bên A có trách nhiệm bàn giao mặt bằng cho bên B để thi công nhưng phía Công ty T3 (bên B) xác định từ ngày ký hợp đồng 26/5/2022 đến ngày 13/9/2022 mới nhận mặt bằng từ phía Sun S. Tuy nhiên tại Văn bản số 611/SSR ngày 29/11/2023 do Công ty TNHH MTV D cung cấp thì Sun S luôn tạo điều kiện cho Công ty T3 triển khai theo thông báo của bà Langevin S: "...Bà Langevin S đã ký hợp đồng với ông V. Trong thời điểm tháng 6/2022 đến 13/8/2022 (là thời gian Sun S kín phòng) thì ông V sẽ làm nội thất tại kho của Công ty T3. Từ 13/8/2022 ông V sẽ vào bắt đầu thi công lắp đặt". Nhưng mãi đến ngày 21/7/2022 ông V mới liên lạc với đại diện của Sun S (bà Nguyễn Thị Khánh T1) để xin đo đạc thì đây đã là sự chậm trễ của Công ty T3.

Tại phiên tòa bà S thừa nhận có đồng ý gia hạn cho Công ty T3 đến ngày 22/12/2022 phải bàn giao công trình, tuy nhiên Công ty T3 vẫn không bàn giao công

trình được, lý do theo ông V Giám đốc Công ty T3 có ý kiến: 01 số nội thất bị lỗi và có trao đổi với bà S để thay đổi và sẽ ra Tết Nguyên đán làm nhưng hai bên không có biên xác nhận, bà S không đồng ý. Như vậy theo xác nhận của phía Công ty TNHH MTV D thì ngày 21/7/2022 ông V (Giám đốc Công ty T3) đã liên hệ với người đại diện của Công ty D để xin đo đạc, điều này có nghĩa là ông V (Công ty T3) đã nhận mặt bằng từ ngày 21/7/2022, do đó ông V cho rằng đến ngày 13/9/2022 mới nhận mặt bằng là không có căn cứ. Tính từ ngày 21/7/2022 đến 21/12/2022 là 5 tháng nhưng Công ty T3 không thi công xong công trình để bàn giao cho bà S. Tại hợp đồng thi công chia khóa trao tay hai bên thỏa thuận: “*nếu có vấn đề gì xảy ra hai bên cùng nhau bàn bạc, thảo luận trên tinh thần hợp tác để giải quyết hợp lý vấn đề, đảm bảo quyền lợi của hai bên*”. Khi bà Langevin S có văn bản Thông báo cho Công ty T3 chấm dứt hợp đồng đáng lẽ ra hai bên cùng nhau bàn bạc, trao đổi nhưng hai bên không thực hiện theo thỏa thuận, nguyên đơn cho rằng bị đơn không gặp để trao đổi ngược lại bị đơn cũng cho rằng nguyên đơn không gặp nhưng các bên không đưa ra được bằng chứng chứng minh cho việc mình yêu cầu phía bên kia. Hai bên cũng không tiến hành lập biên bản nghiệm thu những hạng mục đã làm, những hạng mục bị lỗi và hạng mục chưa làm. Như phân tích ở trên lỗi thi công chậm trễ và lắp đặt các thiết bị bị lỗi là do Công ty T3 nên Công ty T3 phải chịu trách nhiệm.

[2.7] Đối với việc bà S yêu cầu Công ty T3 phải chịu số tiền thuê phòng nghỉ tại Sun S (từ ngày 21/12/2022 đến ngày 31/5/2023) do không có nơi để ở với số tiền: là 154.000.000 đồng (có hóa đơn tiền phòng) của bà S mặc dù trong Hợp đồng không có quy định nếu bên B vi phạm hợp đồng thì phải chịu các chi phí thuê phòng nghỉ của bên A, tuy nhiên như phân tích ở trên việc thi công chậm trễ do lỗi của Công ty T3, bà S không có chỗ ở nên phải thuê phòng tại S để lưu trú gây thiệt hại cho bà S, do đó nguyên đơn bà S yêu cầu Công ty T3 phải hoàn trả tiền chi phí phòng nghỉ trong thời gian từ ngày 21/12/2022 đến ngày 31/5/2023 là có cơ sở, cần chấp nhận. Về giá phòng nghỉ tại phiên tòa đại diện Sun S trình bày giá thuê phòng nghỉ tại thời điểm bà S thuê là hơn 6 triệu đồng/ngày đêm nhưng do bà S là khách hàng thân thiết nên được hưởng ưu đãi và Sun S tính giá phòng 1.000.000 đồng/ngày đêm, Hội đồng xét xử nhận thấy mức giá phòng 1.000.000 đồng/ngày đêm là phù hợp nên cần chấp nhận.

Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận 01 phần về việc bà S yêu cầu Công ty T3 phải hoàn trả lại là 469.410.400 đồng, 2.100.000 đồng tiền thuê nhân công tháo dỡ thiết bị bị lỗi và 154.000.000 đồng tiền thuê phòng nghỉ trong 5 tháng, cộng ba khoản là 625.510.600 đồng; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn số tiền 190.744.800 đồng trong tổng số tiền 816.355.200 đồng mà nguyên đơn yêu cầu.

[3]. Về án phí:

Bị đơn phải chịu 29.020.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền yêu cầu do không được chấp nhận

một phần, tuy nhiên bà S (sinh năm 1955) là người cao tuổi mặc dù là người nước ngoài nhưng căn cứ theo khoản 3 Điều 45 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về nguyên tắc giải quyết vụ việc dân sự trong trường hợp chưa có điều luật để áp dụng thì “việc áp dụng các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, án lệ, lễ công bằng được thực hiện như sau: Tòa án áp dụng các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, án lệ, lễ công bằng để giải quyết vụ việc dân sự khi không thể áp dụng tập quán, tương tự pháp luật theo quy định tại Điều 5 và khoản 1 Điều 6 của Bộ luật dân sự, khoản 1 và khoản 2 Điều này...”. Vì vậy miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà S. Bà S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 227 và Điều 228, khoản 3 Điều 45 của Bộ luật Tố tụng dân sự Điều 12 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều 112, 113, Điều 144, Điều 145, Điều 146 và Điều 147 Luật xây dựng năm 2014 Điều 2 Nghị định 50/2021/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 37/2015/NĐ-CP quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng. Tuyên xử:

1. Về nội dung:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Langgevin S4 (quốc tịch Canada) về việc buộc Công ty TNHH T3 hoàn trả lại tiền do vi phạm Hợp đồng thi công chia khóa trao tay:

+ Buộc bị đơn Công ty TNHH T3 có nghĩa vụ thanh toán cho bà L1 Suzanne số tiền 625.510.400 đồng (trong đó: số tiền hoàn trả lại 469.410.400 đồng, 2.100.000 đồng tiền thuê nhân công tháo dỡ thiết bị bị lỗi và 154.000.000 đồng tiền thuê phòng nghỉ).

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn hoàn trả số tiền còn lại 190.744.800 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

2. Án phí:

- Buộc bị đơn Công ty TNHH T3 phải chịu nộp 29.020.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Langevin S, bà Langevin S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.522.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 31AA/2021/0001565 ngày 14/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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.

3. Quyền kháng cáo: Án xử công khai, các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (03/01/2024)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh QB;
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Nguyễn Thái Sơn