

Bản án số: 03/2024/DS-ST
Ngày: 12- 01 – 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 TÂN CHÂU TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Võ Văn Hoa Vinh;
- Ông Bùi Duy Thám

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thái Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 420/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng xây dựng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 222/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ 3, ấp H, xã Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà **Phan Thị Ngọc L**, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 2, ấp S, xã Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 9 năm 2023, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Vào tháng 11 năm 2022, ông được giới thiệu xây nhà và quán bán nước giải khát cho bà Phan Thị Ngọc L. Do là chỗ quen biết với ông H nên hai bên (ông và bà L) hợp đồng miệng làm công trình nhà ở và quán bán nước giải khát với số tiền là 98.000.000đ (chín mươi tám triệu đồng), ông làm xây dựng ăn krê theo mét vuông (không bao vật tư) thì bà L

đồng ý, thỏa thuận xây móng và lót nền với giá 100.000/1m²; xây phòng ngủ với giá 750.000 đồng/m².

Sau đó, bà L mua vật liệu xây dựng đến ngày 23/11/2022 ông cùng 06 người nữa, cùng ông tiến hành xây dựng đến ngày 25/02/2023 là xong. Trong thời gian xây dựng công trình ông có ứng tiền của bà L nhiều lần gồm:

- Ngày 04/12/2022, ứng 10.000.000đ (mười triệu đồng);
- Ngày 17/12/2022, ứng 9.000.000đ (chín triệu đồng);
- Ngày 20/01/2023, ứng tiếp 21.000.000đ (hai mươi một triệu đồng),
- Ngày 04/02/2023, ứng tiếp 10.000.000đ (mười triệu đồng);

Số tiền ứng trên đều có ghi sổ sách và ký tên.

- Ngày 23/02/2023, ông tiếp tục ứng tiền thì bà L kêu ra nhà ông P (chồng bà L) lấy tiền, tại đây ông P đưa ông số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng), ông P nói chỗ quen biết nên không cần ký tên.

Tổng cộng số tiền ông đã ứng của bà L là 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng).

Khi hai bên thỏa thuận xây nhà, không có thỏa thuận trường hợp nếu xây nhà xong rửa nhà, nước đọng lại thì bên xây dựng phải chịu trách nhiệm là xây lại nhà hay có trách nhiệm sửa chữa gì. Do khi xây nhà thì ông xây theo ý kiến của bà L chỉ dẫn.

Đến ngày 25/02/2023, là hoàn thành xong công trình, sau đó tính tiền trừ đi số tiền đã ứng thì bà L còn nợ lại ông số tiền là 43.000.000đ (bốn mươi ba triệu đồng) bà L không có ý kiến gì. Đến ngày 31/03/2023, bà L báo tin cho ông công trình bị ú nước ở chỗ phía trước gạch vỉa hè, ông có đến gặp bà L và hai bên có trao đổi với nhau thì bà L đồng ý mua vật tư cho ông sửa chữa (ông không tính tiền công sửa chữa).

Nhưng cho đến ngày 14/05/2023, ông có điện thoại cho bà L lúc này bà L không đồng ý mua vật tư và nói ông tự đi mua, nhưng ông là người làm ăn công ăn krê ông không bao vật tư cho bà L; sau đó bà L nói sửa lại 02 phòng ngủ bị đọng nước, ông có đến xem lại và nói bà L mua vật tư rồi ông sẽ sửa không lấy tiền. Nhưng bà L không đồng ý mua vật tư và không chịu trả số tiền công còn nợ lại cho ông.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của ông, nay ông làm đơn này yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Châu xem xét, giải quyết buộc bà Phan Thị Ngọc L trả cho ông số tiền 43.000.000đ (bốn mươi ba triệu đồng), không yêu cầu tính lãi.

Tại bản tự khai ngày 03/11/2023, bị đơn bà Phan Thị Ngọc L trình bày:

Bà thừa nhận trước đây bà và ông Đ có thỏa thuận miệng là bà thuê ông Đ xây quán ăn và 02 phòng ngủ..., thỏa thuận giá làm như ông Đ trình bày. Trong quá trình xây dựng bà đã chi ứng cho ông Đ số tiền 55.000.000 đồng, số tiền còn lại thì khi nào xây xong sẽ đo đạc, tính toán và sẽ trả tiền sau. Trong quá trình ông Đ xây dựng, ban đầu ông Đ tư vấn xây 02 phòng ngủ cao hơn 03 cm để khi rửa quán ăn phía trước thì nước không đổ vào trong 02 phòng nhưng sau đó ông Đ tư

vấn là nếu xây 02 phòng ngủ cao hơn thì sẽ không đẹp và bà có nói xây như thế nào để khi rửa sân phía trước nước không đổ vào phía sau là được. Khi ông Đ xây nhà và quán ăn phía trước cho bà thì bà có mặt để giám sát nhưng do bà không biết ông Đ xây nhà như vậy là sẽ ngập nước 02 phòng ngủ và sân trũng không thoát nước được.

Đến khi ông Được xây dựng xong thì ông Đ có đến nhà bà đo đạc và để lại tờ giấy bà còn phải trả cho ông Được số tiền 43.000.000 đồng. Nhưng khi ông Đ xây nhà xong, bà rửa nhà thì nước đổ vào 02 phòng ngủ và sân phía trước trũng ở giữa nước không chảy ra ngoài được. Lúc này bà có gọi ông Đ đến để kiểm tra thì lúc này ông Đ có nói bà mua 90 viên gạch và xây chắn lại giữa nhà và quán bên ngoài, nếu làm như vậy thì nhà bên trong khi rửa nhà thì không có đường nước thoát ra thì bà không đồng ý. Nay, ông Đ khởi kiện yêu cầu bà trả số tiền 43.000.000 đồng thì bà không đồng ý. Nếu như ông Đ làm đúng yêu cầu thì số tiền bà có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền 43.000.000 đồng là đúng nhưng do ông Đ xây nhà không đúng theo yêu cầu nên gây thiệt hại về tài sản cho gia đình bà, vì bà có kêu thợ khác vào khắc phục thì số tiền chi phí là 90.000.000 đồng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 352, 398, 404, 410 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 157 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Đ; buộc bị đơn Phan Thị Ngọc L trả nguyên đơn số tiền 43.000.000 (bốn mươi ba triệu) đồng.

Ghi nhận, anh Nguyễn Văn Đ đồng ý khắc phục, sửa chữa việc đọng nước của 02 phòng ngủ, sàn nước và sàn lót gạch vỉa hè theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

- Án phí, chi phí tố tụng đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về nội dung vụ án: Tháng 11/2022, ông Đ nhận xây nhà và quán giải khát cho bà L, hai bên thỏa thuận miệng và thống nhất tiền công xây dựng là 98.000.000 đồng, không bao gồm vật tư. Ông Đ xây từ ngày 23/11/2022 đến ngày 25/02/2023 là xong. Trong quá trình xây nhà, ông Đ đã ứng tiền công nhiều lần tổng cộng là 55.000.000 đồng. Khi xong công trình, hai bên tính tiền, trừ tiền đã ứng, bà L phải thanh toán thêm tiền công xây dựng cho ông Đ là 43.000.000 đồng nhưng bà L chưa thanh toán. Bà L cho rằng công trình xây dựng bị lỗi, đọng nước nên không đồng ý thanh toán số tiền 43.000.000 đồng còn lại nên các bên xảy ra tranh chấp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, giữa ông Đ và bà L thống nhất tiền công của công trình xây dựng và số tiền công còn lại bà L chưa thanh toán là 43.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ để xác định giữa 02 bên có xác lập giao dịch xây nhà, quán ăn, nước giải khát như ông Đ trình bày. Bà L cho rằng bà không thanh toán số tiền 43.000.000 đồng tiền công còn lại là do ông Đ xây dựng công trình không đạt yêu cầu về chất lượng như thỏa thuận ban đầu (phòng ngủ và sàn quán nước, sàn lót gạch vỉa hè bị đọng nước...).

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2023 thể hiện: Nền gạch 02 phòng ngủ thấp hơn sàn nhà khoảng 01 cm, sàn nước bị đọng nước do chỗ thoát nước cao hơn mặt sàn; mặt sàn lót gạch vỉa hè không bằng phẳng, chỗ cao, chỗ thấp. Các công trình xây dựng này được xây trên phần đất diện tích 13.140 m², thửa đất số 35, tờ bản đồ số 43, đất toạc lạch tại xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Quá trình làm việc cũng như hòa giải ông Đ đều thừa nhận đồng ý sửa chữa công trình cho bà L không tính tiền công. Do vậy, có căn cứ để xác định việc ông Đ xây dựng nhà và quán ăn cho bà L không đạt yêu cầu theo thỏa thuận ban đầu. Về phía bà L, quá trình ông Đ xây dựng, bà L có mặt để giám sát và không có ý kiến gì đối với ông Đ. Khi ông Đ xây dựng xong, bà L chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Xét thấy, nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do các bên chưa thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mỗi bên trong giao dịch nên cần buộc các bên tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận, cụ thể bà L có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền công 43.000.000 đồng cho ông Đ.

Tại phiên tòa, ông Đ đồng ý sửa chữa (gồm bỏ tiền mua vật liệu xây dựng, tiền công xây) các công trình xây bị lỗi gồm 02 phòng ngủ, lót lại gạch vỉa hè, sàn

nước bị đọng nước. Bà L đồng ý để ông Được sửa chữa nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ các căn cứ trên, xét thấy yêu cầu của ông Đ về việc yêu cầu bà L thanh toán số tiền công 43.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của ông Đ được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí sơ thẩm tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, do yêu cầu của ông Đ được chấp nhận nên bà L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Do ông Đ đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong nên bà L trả lại cho ông Đ số tiền 2.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 352, 398, 404, 410 Bộ luật Dân sự; các Điều 144, 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ đối với bà Phan Thị Ngọc L.

Buộc bà Phan Thị Ngọc L trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 43.000.000 (bốn mươi ba triệu) đồng. Ghi nhận, ông Được không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn Đ cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Phan Thị Ngọc L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Văn Đ khắc phục, sửa chữa việc đọng nước của 02 phòng ngủ, sàn nước và sàn lót gạch vỉa hè được xây trên phần đất diện tích 13.140 m², thửa đất số 35, tờ bản đồ số 43, đất toạc lạch tại xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Cụ thể: Lót lại gạch vỉa hè diện tích sàn ngang 12 m x dài 23 m; nâng nền, lót gạch 02 phòng ngủ (mỗi phòng diện tích 20 m²); sửa chữa sàn nước bị đọng nước.

2/ Về án phí, chi phí tố tụng khác:

Về án phí:

Bà Phan Thị Ngọc L phải chịu 2.150.000 (hai triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 1.075.000 (một triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông Đ đã nộp theo biên lai thu số 0008715 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Về các chi phí tố tụng khác: Bà Phan Thị Ngọc L phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do ông Đ đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong nên bà Phan Thị Ngọc L trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng.

3/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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.

4/ Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Tân Châu;
- THA-DS Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

(ĐÃ KÝ)

Phạm Thị Xuân Lan