

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THÁP MƯỜI
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 64/2025/DS-ST
Ngày 10 - 6 - 2025
“V/v tranh chấp hợp đồng thi
công xây dựng nhà ở”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THÁP MƯỜI, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đào Văn Hiến;
- Ông Nguyễn Thanh Minh Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hứa Quang Trung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phan Hoàng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 10/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng nhà ở*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 300/2025/QĐXXST-DS ngày 10/5/2025; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 105/2025/TB-TA ngày 29/5/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị Hoàng Y, sinh năm: 1996.

Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Nguyễn Minh H, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Y, anh H có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Ý kiến trình bày và yêu cầu của chị Nguyễn Thị Hoàng Y là nguyên đơn:*

Chị Y có nhu cầu xây dựng nhà ở, qua tìm hiểu, chị Y biết anh Nguyễn Minh H đang công tác tại Trung tâm Q thuộc Sở Xây dựng tỉnh Đ), là người có am hiểu trong lĩnh vực thi công xây dựng các công trình nhà ở.

Vì vậy, ngày 29/11/2023, chị Y và anh H trao đổi và thống nhất ký kết Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở. Theo đó, chị Y thuê anh H tư vấn, thiết kế và thi công công trình nhà ở nghỉ dưỡng (loại nhà ở Homestay sinh thái gia đình), diện tích 1.000m² (trong đó phần xây dựng 100m² bao gồm 01 phòng khách, 01 phòng ăn, 02 phòng ngủ, 02 phòng vệ sinh; phần còn lại 900m² bao gồm 01 tiền sảnh nhỏ, bàn trà và thác nước nhẹ nhàng và những luồn rau trồng hữu cơ tạo nhịp điệu cuộc sống an yên và không phân thuốc). Địa điểm xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá trọn gói 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), thời hạn thi công 90 ngày kể từ ngày khởi công chính thức, thanh toán 04 đợt (đợt 1 tạm ứng 30% sau khi ký hợp đồng; đợt 2 tạm ứng 20% khi khởi công xây dựng; đợt 3 tạm ứng 40% sau khi hoàn thiện phần thô và hoàn thiện trang trí; đợt 4 thanh toán 10% còn lại sau khi bàn giao công trình.

Theo yêu cầu của anh H, chị Y đã chuyển khoản cho anh H các lần như sau:

Lần 1: Ngày 29/11/2023, chuyển khoản cho anh H 50.000.000 đồng (là tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng).

Lần 2: Ngày 17/12/2023, chuyển khoản cho anh H 50.000.000 đồng (nội dung: chuyển tiền anh Hoàng M).

Lần 3: Ngày 27/01/2024, chuyển khoản cho anh H 100.000.000 đồng (nội dung: chuyển tiền cọc giai đoạn 2).

Lần 4: Ngày 27/02/2024, chuyển khoản cho anh H 100.000.000 đồng (nội dung: chuyển tiền cọc hợp đồng xây nhà).

Tính đến ngày 04/3/2024, chị Y chỉ nhận được các hồ sơ kỹ thuật từ anh H gồm: bản vẽ thiết kế công năng, bản hình ảnh 3D, bản vẽ kết cấu. Đối với các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến việc thi công như bảng liệt kê cụ thể giá vật tư, thiết bị; hồ sơ xin phép xây dựng; hồ sơ điện, cấp thoát nước; hồ sơ kỹ thuật thi công nội thất... thì anh H chưa cung cấp đầy đủ cho chị Y.

Đến ngày 13/12/2024, anh H gửi thông báo yêu cầu chị Y trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo, phải liên hệ với anh H để xử lý vấn đề thực hiện thi công công trình và chi phí phát sinh nhằm đảm bảo thực hiện đúng hợp đồng. Nếu sau 03 ngày mà chị Y không phản hồi thì anh H sẽ chấm dứt hợp đồng, chị Y sẽ không được nhận lại 300.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại cho anh H. Chị Y nhận được thông báo này và có Thông báo phản hồi cho anh H ngày 18/12/2024, anh H đã nhận được thông báo này.

Do Hợp đồng thi công xây dựng ngày 29/11/2023 có nhiều nội dung chưa rõ ràng và việc thỏa thuận sau đó giữa hai bên chưa đạt được thống nhất cuối cùng nên ngày 18/12/2024, chị Y gửi Thông báo phản hồi lại cho anh H, đề nghị

anh H cùng ngồi lại bàn bạc, trao đổi, thương lượng nhằm đi đến thống nhất những nội dung chưa thực hiện được.

Sau đó, anh Hoàng liên H1 với chị Y và hẹn ngày 04/01/2025, hai bên sẽ gặp nhau để bàn bạc, trao đổi các nội dung liên quan đến hợp đồng thi công.

Ngày 04/01/2025, chị Y ủy quyền cho anh Nguyễn Trường T đến nhà anh H để trao đổi, bàn bạc các vấn đề liên quan của Hợp đồng thi công và có lập biên bản ghi nhận nội dung buổi làm việc. Theo biên bản làm việc ngày 04/01/2025, thì các bên đã thống nhất được những nội dung sau: Một là, các bên thống nhất thực hiện thi công xây dựng nhà ở diện tích 125m², bán kiên cố, mái lá, giá khoán trọn gói 1.139.000.000 đồng (Một tỷ một trăm ba mươi chín triệu đồng). Hai là, các bên thống nhất thời gian hoàn thành là 90 ngày, kể từ ngày khởi công. Đối với các nội dung còn lại của Biên bản làm việc ngày 04/01/2025 thì các bên chưa thống nhất được.

Ngoài ra, theo Biên bản làm việc nêu trên thì anh H phải cung cấp bổ sung các hồ sơ, tài liệu trong thời hạn 02 tuần (tính từ ngày 04/01/2025) để hai bên tiến tới việc ký kết phụ lục hợp đồng thi công, cụ thể anh H phải cung cấp:

- Bảng liệt kê chi tiết vật liệu, vật tư, thiết bị nội thất, kết cấu, kích thước, số lượng, chủng loại, hình ảnh, giá...
- Bảng vẽ thiết kế đối với diện tích 125m², kết cấu bán kiên cố, mái lá.
- Các hồ sơ thiết kế điện, nước.

Tuy nhiên, hết thời hạn 02 tuần (vượt quá 05 ngày) nhưng anh H vẫn không cung cấp các hồ sơ, tài liệu nêu trên. Do đó, ngày 24/01/2025 chị Y gửi Thông báo cho anh H xác định lỗi của anh H và yêu cầu anh H trả lại 300.000.000 đồng trước Tết nguyên đán năm 2025. Nếu anh H trả tiền trước Tết nguyên đán năm 2025 thì chị Y hỗ trợ anh H số tiền 50.000.000 đồng.

Sau khi nhận được Thông báo ngày 24/01/2025, nhưng anh H cũng không cung cấp hồ sơ, tài liệu. Đến ngày 07/02/2025 (sau Tết nguyên đán) thì anh H mới cung cấp cho chị Y 01 bản phụ lục hợp đồng và 01 bảng báo chủng loại vật tư - thiết bị sử dụng do anh Hoàng S, nhưng chị Y không đồng ý.

Ngày 11/02/2025, chị Y có thông báo lần cuối cùng có ý kiến đối với các tài liệu mà anh H gửi, đồng thời đề nghị anh H bổ sung đầy đủ các hồ sơ, tài liệu cho chị Y theo Biên bản làm việc ngày 04/01/2025 và Thông báo ngày 24/01/2025 để hai bên tiến tới việc ký kết phụ lục hợp đồng nhằm đảm bảo thời gian thực hiện việc thi công như hai bên đã thống nhất. Chậm nhất đến ngày 17/02/2025, nếu anh H không cung cấp đầy đủ các hồ sơ, tài liệu nêu trên dẫn đến việc chưa thể tiến hành ký kết phụ lục hợp đồng thì xem như hai bên chấm dứt hợp đồng thi công xây dựng ngày 29/11/2023 (17/10/2023 AL) và xác định đây là lỗi của anh H. Theo đó, anh H phải có nghĩa vụ trả lại cho tôi số tiền tạm ứng hợp đồng đã nhận 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Tuy nhiên, đến nay đã hết thời hạn theo thông báo lần cuối nhưng anh H vẫn không cung cấp hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu để tiến hành việc thi công.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh H có những lỗi như sau:

Thứ nhất: Anh H chưa cung cấp chủ đầu tư hồ sơ tài liệu theo hợp đồng ngày 29/11/2023, cụ thể hồ sơ bản vẽ, bản thiết kế có phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền, đơn giá hạn mục xây dựng theo Điều 1 của hợp đồng ngày 29/11/2023;

Thứ hai: Anh H yêu cầu chị Y phải chịu khoản tiền trượt giá vật tư 10%, nhưng phần này không có thỏa thuận trong hợp đồng mà anh H ghi trong phụ lục hợp đồng thiết kế- thi công xây dựng ghi ngày 06/02/2025 gửi cho chị, nhưng chị Y không đồng ý nên không ký tên;

Thứ ba: Anh H yêu cầu chị Y phải chịu khoản tiền chi phí thiết kế 50% là 50.000.000 đồng, nhưng phần này không có thỏa thuận trong hợp đồng mà anh H ghi trong phụ lục hợp đồng thiết kế- thi công xây dựng ghi ngày 06/02/2025 gửi cho chị, nhưng chị Y không đồng ý nên không ký tên;

Thứ 4: Anh H chưa thực hiện đúng ngày khởi công mà chị Y đã ghi trong thông báo ngày 11/02/2025 gửi cho anh H (khởi công ngày 04/02/2025 A), tài liệu này chị Y gửi qua bưu điện cho anh H và gửi qua zalo của anh H và anh H đã xem tài liệu này.

Do đó, chị Y yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Hủy Hợp đồng thi công xây dựng ngày 29/11/2023 (17/10/2023 AL) giữa Nguyễn Thị Hoàng Y với anh Nguyễn Minh H.

2. Yêu cầu anh Nguyễn Minh H trả lại chị Nguyễn Thị Hoàng Y số tiền tạm ứng hợp đồng thi công đã nhận 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Đồng thời, yêu cầu tính lãi suất chậm trả với mức lãi suất 0,83%/tháng trên số tiền 300.000.000 đồng kể từ ngày 24/02/2025 cho đến khi anh H trả xong nợ.

2. Ý kiến trình bày của anh Nguyễn Minh H là bị đơn:

Anh H thống nhất nội dung và chữ ký hợp đồng thi công xây dựng công trình nhà ở nghỉ dưỡng ngày 29/11/2023 giữa anh và chị Nguyễn Thị Hoàng Y là chữ ký của anh.

Sau khi ký kết hợp đồng, anh đã lên ý tưởng, phương án và bản vẽ thiết kế, ngày 27/01/2024, hai bên đã thống nhất phương án, bản vẽ thiết kế cuối cùng và chuẩn bị tiến hành thi công công trình.

Trong quá trình trao đổi sau khi ký kết hợp đồng, anh và chị Y thỏa thuận không thực hiện phương thức thanh toán như nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng thi công mà sẽ thay đổi bằng phương thức khác, cụ thể chị Y sẽ đặt cọc cho anh 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) để đảm bảo Hợp đồng thi công công trình. Sau khi có bản vẽ thiết kế và tiến hành khởi công, khoản tiền cọc sẽ chuyển thành tiền tạm ứng Đợt 1. Theo đó, chị Y đã chuyển khoản tiền cọc cho anh tổng cộng 04 (Bốn) lần, cụ thể:

- Ngày 29/11/2024: 50.000.000 đồng;
- Ngày 17/12/2024: 50.000.000 đồng;

- Ngày 27/01/2024: 100.000.000 đồng;
- Ngày 27/02/2024: 100.000.000 đồng.

Tính đến ngày 27/02/2024, anh H đã gần như hoàn thành toàn bộ phương án, bản vẽ thiết kế, chuẩn bị vật tư xây dựng và một số công tác chuẩn bị tương ứng để thực hiện khởi công công trình.

Theo nội dung thỏa thuận, hạng mục sẽ tiến hành khởi công vào đầu tháng 03/2024. Tuy nhiên, đến ngày 04/3/2024, chị Y thông báo tạm ngừng thi công, vì lý do cá nhân.

Trong khoảng thời gian tạm ngừng thi công, hai bên đã trao đổi thêm về kết cấu, vật tư, nội thất sử dụng cho căn nhà và chị Y mong muốn sử dụng vật tư, nội thất vượt quá kinh phí cho phép trong hợp đồng. Theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng, chị Y phải chịu chi phí phát sinh do chị Y sử dụng vật tư hay thay đổi thiết kế vượt kinh phí. Tuy nhiên, vì không thỏa thuận được với nhau về việc điều chỉnh giá cho thiết kế mới nên chị Y muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Bên cạnh đó, chị Y đã vi phạm nghiêm trọng tiến độ thi công xây dựng do trì hoãn ngày khởi công. Theo thỏa thuận giữa các bên, ngày khởi công xây dựng là vào đầu tháng 03/2024. Tuy nhiên, do chị Y yêu cầu tạm ngừng khởi công nhưng không xác định lại ngày khởi công cụ thể dẫn đến thời gian bị kéo dài đến nay (gần 1 năm) vẫn chưa thực hiện thi công công trình được. Đây là lỗi của chị Y dẫn đến công việc bị dừng liên tục vượt quá thời hạn đã thỏa thuận giữa hai bên, gây ảnh hưởng thời gian, công sức bảo quản vật liệu xây dựng của anh H.

Với thiện chí và mong muốn công trình “Nhà ở Homestay sinh thái 1.000m² nghỉ dưỡng” của chị Y được hoàn thành nhằm đảm bảo bản vẽ của anh và vật liệu xây dựng được đưa vào sử dụng, anh đã nhiều lần đề nghị phía chị Y xem xét lại các vấn đề tồn đọng và tìm hướng giải quyết, tháo gỡ vướng mắc giữa các bên, nhưng đến nay vẫn không nhận được phản hồi tích cực từ phía chị Y.

Bởi các lý do và các lỗi vi phạm trên, ngày 13/12/2024, anh H gửi Thông báo đến chị Y được biết nội dung như sau: “Trong thời gian 03 (Ba) ngày kể từ ngày nhận được Thông báo này, chị Y phải liên hệ với anh để xử lý vấn đề thực hiện thi công công trình và chi phí phát sinh nhằm đảm bảo thực hiện đúng hợp đồng. Trong trường hợp chị Y vẫn có thiện chí mong muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng thi công công trình thì phải thông báo bằng văn bản cho anh về thời gian khởi công chính thức. Trường hợp chị Y không xử lý trong thời gian này, anh khẳng định chị Y đã vi phạm hợp đồng và anh thông báo sẽ chấm dứt hợp đồng này ngay sau khi hết thời hạn 03 (Ba) ngày nói trên. Cùng với đó, chị Y sẽ không được nhận tiền cọc 300.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại phát sinh cho anh theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm a khoản 4 Điều 146 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020).

Sau đó, chị Y và anh đã liên hệ với nhau và thống nhất điều chỉnh công trình đối với hạng mục Nhà nghỉ dưỡng 125m² (theo Hợp đồng thi công là 100m²).

Do đó, ngày 18/12/2024, anh H và Công ty TNHH V đã ký kết Hợp đồng khoán việc (về việc cung cấp nhân công xây dựng, vật tư, thiết bị, công cụ dụng cụ phục vụ thi công các hạng mục của dự án Nhà nghỉ dưỡng) tại nhà nghỉ dưỡng 125m², xã M. Mục đích khoán việc là chia phần công việc thi công đối với công trình nhà nghỉ dưỡng. Tổng giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế VAT) là 472.225.000 đồng. Theo thỏa thuận, anh đã đặt cọc cho Công ty TNHH V là 160.000.000 đồng.

Đồng thời, anh cũng tiến hành tập kết vật liệu xây dựng cần thiết để chuẩn bị tiến hành thi công công trình nói trên.

Đến ngày 04/01/2025, đại diện theo ủy quyền của chị Y và anh đã có buổi làm việc với nhau, thì hai bên thống nhất phương án xây dựng diện tích 125m² (Mái lá, nền bán nổi), giá 1.139.000.000 đồng, thời gian thi công 90 ngày, thời gian báo giá, thời gian thi công hai bên sẽ thống nhất sau, nếu như hai bên đi đến việc ký kết phụ lục hợp đồng.

Để hai bên tiến hành ký kết phụ lục hợp đồng thi công, thì anh H phải cung cấp cho chị Y các tài liệu, giấy tờ sau trong thời gian 02 tuần (kể từ ngày 04/01/2025):

- Bảng liệt kê chi tiết vật liệu, vật tư, thiết bị nội thất, kết cấu, kích thước, số lượng, chủng loại, hình ảnh, giá,....
- Bảng vẽ thiết kế đối với diện tích 125m² với kết cấu bán kiên cố, mái lá.
- Hồ sơ thiết kế điện, nước.

Thực hiện theo Biên bản làm việc ngày 04/01/2025, anh và chị Y đã thống nhất khởi công vào ngày 04/02/2025 (al) nhằm ngày 03/3/2025.

Vì vậy, để kịp tiến độ thực hiện khởi công, ngày 27/02/2025 anh tiếp tục gửi Thông báo đề nghị chị Y thực hiện như sau:

- Thực hiện ký phụ lục hợp đồng như anh đã trình ngày 25/01/2025 trên nguyên tắc theo Hợp đồng thi công đã ký ngày 29/11/2023.
- Cho biết ngày khởi công phù hợp giữa hai bên trong tháng 2 âm lịch năm 2025, bàn giao mặt bằng và có hệ thống điện - nước để thi công dự án.
- Giấy phép xây dựng và mục đích sử dụng đất đủ điều kiện cho bên thi công.

Trường hợp bên chị Y yêu cầu anh thi công khi chưa đủ điều kiện pháp lý mọi thiệt hại khi bị xử phạt về xây dựng, chậm trễ tiến độ, xử phạt bên thi công liên quan giấy tờ pháp lý về xây dựng gây hậu quả nghiêm trọng thì bên chị Y hoàn toàn chịu trách nhiệm khắc phục bồi thường và phải ký biên bản cam kết sự việc trên trước khi thi công xây dựng.

Với những lý do nêu trên, lỗi do bên chị Y. Do đó, anh H không đồng ý yêu cầu của chị Y.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán; Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười không có kiến nghị.

Đương sự chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án dân sự:

Căn cứ Điều 428 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 138, 141, điểm b khoản 2 Điều 145 của Luật xây dựng.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu của chị Nguyễn Thị Hoàng Y.

Chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Hoàng Y.

Buộc anh Nguyễn Minh H trả lại chị Nguyễn Thị Hoàng Y tiền tạm ứng xây dựng công trình nhà nghỉ dưỡng sinh thái gia đình 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười.

Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Chị Y khởi kiện yêu cầu anh H trả lại tiền tạm ứng liên quan đến hợp đồng thi công xây dựng nhà ở nghỉ dưỡng. Anh H có địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp về hợp đồng thi công xây dựng công trình nhà ở*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Về nội dung:

2.1. Theo đơn khởi kiện, chị Y yêu cầu hủy Hợp đồng thi công xây dựng ngày 29/11/2023 (17/10/2023 AL) giữa chị Nguyễn Thị Hoàng Y với anh Nguyễn Minh H và yêu cầu anh H trả lại chị Y tiền tạm ứng hợp đồng thi công đã nhận 300.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu tính lãi suất chậm trả với mức lãi suất 0,83%/tháng trên số tiền 300.000.000 đồng kể từ ngày 24/02/2025 cho đến khi anh H trả xong nợ.

2.2. Tại phiên tòa, chị Y đề nghị rút lại số tiền 50.000.000 đồng và rút yêu cầu lãi suất, chị Y yêu cầu hủy Hợp đồng thi công xây dựng ngày 29/11/2023. Yêu cầu anh H trả lại chị Y tiền tạm ứng hợp đồng thi công đã nhận 250.000.000 đồng. Anh H đồng ý hủy Hợp đồng thi công xây dựng ngày 29/11/2023, không đồng ý trả lại chị Y tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, vì lỗi của chị Y.

Hội đồng xét xử, xét thấy việc chị Y rút lại một phần yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử Đình chỉ một phần yêu cầu của chị Y theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2.3. Về tài liệu, chứng cứ các bên đã nộp và nộp tại phiên tòa:

Ngoài các tài liệu, chứng cứ các bên đã nộp và được công khai chứng cứ ngày 15/4/2025 và ngày 26/4/2025.

Tại phiên tòa, chị Y giao nộp:

- Hợp đồng thi công xây dựng công trình: Nhà Ở Nghĩ Dưỡng lập ngày 29/11/2023, giữa chị Nguyễn Thị Hoàng Y với anh Nguyễn Minh H (bản chính);
- Biên bản làm việc lập ngày 04/01/2025, giữa anh Nguyễn Trường T (đại diện theo ủy quyền của chị Y) với anh Nguyễn Minh H (bản chính).

Trước thời gian mở phiên tòa, anh H có gửi (qua bưu phẩm) Vi bằng số 226/2025/VB-TPL ngày 20/5/2025 và Vi bằng số 228/2025/VB-TPL ngày 20/5/2025 do Văn phòng T1 lập.

Tại phiên tòa, anh H giao, nộp thêm các tài liệu, chứng cứ:

- Hợp đồng khoán việc ngày 18/12/2024, giữa anh Nguyễn Minh H với Công ty TNHH V (bản photo);
- Biên nhận ghi ngày 18/12/2024, số tiền 160.000.000 đồng tên Âu Văn Ú (bản photo);
- Hóa đơn bán hàng ghi ngày 20/12/2023, người viết hóa đơn Nguyễn Thị N (bản photo);

[3] Hội đồng xét xử, xét yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H2 YểnòanHoa2ng là có căn cứ chấp nhận. Vì:

3.1. Hợp đồng thi công xây dựng công trình: Nhà Ở Nghĩ Dưỡng lập ngày 29/11/2023, giữa chị Nguyễn Thị Hoàng Y với anh Nguyễn Minh H là tự nguyện thỏa thuận ký kết giao dịch hợp đồng.

3.2. Chị Y, anh H đều thống nhất tiền giao, nhận (chuyển khoản) là 300.000.000 đồng.

3.3. Đến ngày 04/01/2025, chị Y (do anh T đại diện theo ủy quyền) và anh H thống nhất diện tích xây dựng 125m², giá 1.139.000.000 đồng (hợp đồng ngày 29/11/2023 là 100m² giá 1.000.000.000 đồng, bao gồm 01 phòng khách, 01 phòng ăn, 02 phòng ngủ, 02 phòng vệ sinh; diện tích xây dựng 125m², giá 1.139.000.000 đồng, bao gồm 01 phòng trà, 01 phòng khách, 01 phòng ăn, 02 phòng ngủ, 02 phòng vệ sinh) là tự nguyện thỏa thuận ký kết biên bản.

3.4. Chị Y, anh H đều thống nhất ngày khởi công xây dựng là ngày 04/02/2025 (al) nhằm ngày 03/3/2025.

3.5. Nhưng, trong quá trình thực hiện hợp đồng, thỏa thuận, anh H chưa giao cho chị Y hồ sơ, tài liệu như: Bảng liệt kê chi tiết vật liệu, vật tư, thiết bị nội thất; kết cấu, kích thước, số lượng, chủng loại, hình ảnh, giá; Bảng vẽ thiết kế đối với diện tích 125m² theo thời gian thỏa thuận là 02 tuần kể từ ngày 04/01/2025. Từ việc anh H chưa giao tài liệu, hồ sơ cho chị Y theo thỏa thuận dẫn đến hai bên chưa ký kết phụ lục hợp đồng thi công, nên lỗi thuộc về bên anh H.

3.6. Tại tin nhắn Zalo các ngày 05/12/2024; 06/12/2024; 07/12/2024 do chị Y cung cấp (tin nhắn giữa chị Y với anh H) thể hiện nội dung chấm dứt hợp đồng, anh H đồng ý gửi lại chị Y số tiền 250.000.000 đồng. Nhưng, hai bên chưa thống nhất thời gian hoàn trả.

3.7. Tại tin nhắn zalo các ngày 25/11/2024, 03/12/2024, 05/12/2024, 07/12/2024, 09/12/2024, 10/12/2024, 11/12/2024, 14/12/2024 do anh Hoàng cung C (tin nhắn giữa anh H với chị Y) không thể hiện nội dung hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

3.8. Do anh H chưa cung cấp hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận cho chị Y, mà ngày 20/12/2023 anh H mua vật liệu và ngày 18/12/2024, anh H ký kết hợp đồng khoán việc với Công ty TNHH V là chưa phù hợp. Vì các bên chưa đi đến thống nhất ký kết phụ lục hợp đồng.

3.9. Anh H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ngày khởi công (ngày 04/02/2025 al) anh đến địa điểm khởi công mà không gặp chị Y để bàn giao mặt bằng để anh H tiến hành việc động thổ khởi công.

3.10. Anh H chưa thực hiện việc khởi công, đầu tư xây dựng theo hợp đồng ngày 29/11/2023 và Biên bản làm việc ngày 04/01/2025, chỉ dừng lại việc thỏa thuận, lập hồ sơ trên giấy nên ngày 04/3/2025 chị Y nộp đơn khởi kiện.

3.11. Số tiền 300.000.000 đồng là tiền tạm ứng hay tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng. Chị Y cho rằng tiền tạm ứng, anh H cho rằng tiền đặt cọc.

Căn cứ Điều 2 Hợp đồng thi công xây dựng ngày 29/11/2023 có ghi: Đợt 1, 2, 3 là tạm ứng được hai bên thừa nhận và ký tên. Còn dòng chữ cọc trước 50.000.000 đồng, cọc thêm 250.000.000 đồng khi có bản vẽ là do chị Y viết, anh H căn cứ vào nội dung chị Y viết nên cho rằng đặt cọc.

Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung Hợp đồng thi công xây dựng ngày 29/11/2023 do bên anh H soạn thảo và ghi rõ: Đợt 1, 2, 3 là tạm ứng, việc chị Y ghi thêm dòng chữ cọc trước 50.000.000 đồng, cọc thêm 250.000.000 đồng khi có bản vẽ vào nội dung hợp đồng và 03 lần chuyển khoản ghi chuyển tiền cọc và 01 lần ghi tiền mượn là sau khi ký kết hợp đồng và chưa có sự đồng ý ký tên vào hợp đồng của anh H từ việc tạm ứng chuyển thành tiền đặt cọc.

[4] Từ những căn cứ, phân tích nêu trên, có đủ căn cứ chấm dứt hợp đồng thi công xây dựng công trình nhà ở ngày 29/11/2023 giữa chị Nguyễn Thị Hoàng Y với anh Nguyễn Minh H và xác định số tiền 300.000.000 đồng chị Y chuyển

khoản cho anh H là tiền tạm ứng. Do đó, buộc anh Nguyễn Minh H trả lại chị Nguyễn Thị Hoàng Y số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

[5] Về chi phí tố tụng: Chị Y và anh H trình bày đã nộp chi phí cho Thừa phát lại để lập Vi bằng. Nhưng, tại phiên tòa chị Y và anh H không yêu cầu hoàn trả, tự nguyện chịu chi phí này. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 428 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 138, 141, điểm b khoản 2 Điều 145 của Luật xây dựng.

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ một phần yêu cầu của chị Nguyễn Thị Hoàng Y về việc chị Y rút lại số tiền 50.000.000 đồng và tiền lãi suất.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hoàng Y.

2.1. Chấm dứt hợp đồng thi công xây dựng công trình nhà ở ngày 29/11/2023 giữa chị Nguyễn Thị Hoàng Y với anh Nguyễn Minh H.

2.2. Buộc anh Nguyễn Minh H trả lại chị Nguyễn Thị Hoàng Y số tiền tạm ứng 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; Nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

[3] Về chi phí tố tụng: Chị Y, anh H yêu cầu giải quyết.

[4] Về án phí, tạm ứng án phí:

4.1. Anh Nguyễn Minh H chịu 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Hoàn trả chị Nguyễn Thị Hoàng Ytiền 7.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001287 ngày 12/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

[5] Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

[6] 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 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, 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đào Văn Hiến Nguyễn Thanh Minh Hiền

Nguyễn Văn Dũng