

Bản án số: 22/2025/DS - ST
Ngày 10 - 8 - 2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng
xây dựng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – BẮC NINH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đức Hiền.
2. Ông Nguyễn Quang Kim.

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Hiếu - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 10/8/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 Bắc Ninh mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2025/TLVA-DS ngày 18/3/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng xây dựng*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2025/QĐXX-ST ngày 11/7/2025; Quyết định hoãn phiên toà số 17/2025/QĐST-DS ngày 31/7/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Tạ Văn Đ, sinh năm 1966. Địa chỉ: TDP K, phường V, tỉnh Bắc Ninh. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1958. (có mặt)
2. Bà Nghiêm Thị B (tức H), sinh năm 1978. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: TDP K, phường V, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2025 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Tạ Văn Đ có mặt tại phiên tòa trình bày:

Ông Đ làm nghề thợ xây. Vào thời điểm 11/7/2020 (âm lịch) ông có nhận hợp đồng xây dựng nhà cho vợ chồng ông D và bà B (tức H). Trước khi xây dựng 2 bên có lập hợp đồng xây dựng tại địa chỉ tổ dân phố K, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là phường V, tỉnh Bắc Ninh). Giá xây dựng nhà cấp 4 khép kín là

1.000.000đ/1m². Phương thức thanh toán chia làm 4 giai đoạn: xây xong móng thì ông được tạm ứng 20.000.000đ; xây mộc xong tạm ứng 20.000.000đ; trát xong ứng 15.000.000đ; xây hoàn thiện xong nhà nghiệm thu và thanh toán hết.

Thời điểm khởi công xây dựng là 11/7/2020 (âm lịch). Thời điểm hoàn thành xây dựng công trình và nghiệm thu nhà cấp 4 là 30/8/2020. Sau khi nghiệm thu giữa ông và vợ chồng ông D thì diện tích xây dựng là 65,335m² thành tiền là 65,335m² x 1.000.000đ/m² = 65.335.000đ. Qua trình xây dựng ngày 25/7/2020 (âm lịch) ông D đã ứng cho ông số tiền 10.000.000đ; ngày 14/8/2020 (âm lịch) ông D ứng cho ông 10.000.000đ. Tổng cộng 20.000.000đ.

Sau khi xây xong nhà cấp 4, vợ chồng ông D thuê ông sửa chữa nhà cũ và xây mới tường rào và cổng. Hai bên thoả thuận ông làm công nhật với giá 430.000đ/1 công; ốp tường tính 70.000đ/1m². Ông đã thuê thêm 3 thợ làm từ ngày 01/9/2020 (âm lịch) đến ngày 27/9/2020 (âm lịch) với tổng số công cộng lại là 23 công x 430.000đ/1 công = 9.890.000đ. Về ốp tường ông làm 27m² x 70.000đ/1m² = 1.890.000đ.

Đến ngày 26/12/2020 (âm lịch) ông và vợ chồng ông D chốt nợ công trình:

Tổng số tiền xây nhà cấp 4 là 65.340.000đ

Tiền xây công nhật là 9.890.000đ

Ốp tường là 1.890.000đ

Tổng cộng: 77.120.000đ.

Số tiền ông đã nhận tạm ứng là 20.000.000đ.

Số tiền ông phải trả cho bà B (tức H) vợ ông D làm thuê cho ông là 21 công x 280.000đ/công phụ = 5.880.000đ.

Sau khi trừ đi số tiền ông tạm ứng và số tiền công bà B (tức H) làm thì còn lại số tiền vợ chồng ông D bà B (tức H) phải trả ông là 51.240.000đ. Nhưng do cộng nhầm nên hai bên chốt số tiền chưa trả là 52.240.000đ.

Ông có viết số tiền chốt nợ chưa trả hết vào sổ của ông nhưng sau khi ông viết xong thì ông D đã bảo thôi để ông D viết và ký tên vào sổ của ông. Ông D đã viết với nội dung ông D còn nợ ông số tiền là 52.240.000đ.

Đến ngày 23/12/2021 (âm lịch) ông D trả ông số tiền 10.000.000đ

Đến ngày 29/12/2022 (âm lịch) ông D trả ông số tiền 10.000.000đ

Đến ngày 25/5/2023 (âm lịch) ông D trả ông số tiền 10.000.000đ

Đến ngày 24/5/2024 (âm lịch) ông D trả ông số tiền 10.000.000đ

Đến ngày 29/8/2024 (âm lịch) ông D trả ông số tiền 2.000.000đ

Tổng cộng 5 lần là 42.000.000đ.

Số tiền ông D và bà B (tức H) còn nợ ông là 51.240.000đ – 42.000.000đ = 9.240.000đ. Do cộng nhầm nên tại đơn khởi kiện ông yêu cầu vợ chồng ông D phải trả số tiền là 10.240.000đ.

Tại phiên tòa ông yêu cầu Tòa án buộc ông D và bà B (tức H) phải trả cho ông số tiền còn nợ ông là 9.240.000đ.

Bị đơn ông Đỗ Văn D có mặt tại phiên tòa trình bày:

Vào thời điểm tháng 7/2020 (âm lịch) vợ chồng ông có thuê ông Tạ Văn Đ là cai xây dựng xây dựng nhà cho vợ chồng ông. Trước khi xây dựng hai bên có lập hợp đồng xây dựng nhà; địa điểm xây dựng tại địa chỉ tổ dân phố K, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là phường V, tỉnh Bắc Ninh). Giá xây dựng nhà cấp 4 khép kín là 1.000.000đ/1m². Phương thức thanh toán chia làm 4 giai đoạn: xây xong móng thì tạm ứng 20.000.000đ; xây mộc xong tạm ứng 20.000.000đ; trát xong ứng 15.000.000đ; xây hoàn thiện xong nhà nghiệm thu và thanh toán hết.

Thời điểm khởi công xây dựng là 11/7/2020 (âm lịch). Thời điểm hoàn thành xây dựng công trình và nghiệm thu nhà cấp 4 là khoảng cuối tháng 8/2020. Sau khi nghiệm thu giữa ông và vợ chồng ông D thì diện tích xây dựng nhà cấp 4 là khoảng 65,335m² thành tiền là 65,335m² x 1.000.000đ/m² = 65.335.000đ. Quá trình xây dựng làm móng xong ngày 25/7/2020 (âm lịch) ông đã ứng cho ông Đ số tiền 10.000.000đ;

Sau khi xây xong nhà cấp 4, vợ chồng ông thuê ông Đ sửa chữa nhà cũ và xây mới tường rào và cổng. Hai bên thỏa thuận làm công nhật; ốp tường tính m². Giá thuê công nhật là 430.000đ/1 công; ốp tường tính 70.000đ/1m². Sau khi hoàn thành ông không nhớ cụ thể là bao nhiêu công và bao nhiêu mét vuông nhưng có nghiệm thu và ghi vào sổ của ông Đ, ông không nhớ chi tiết nhưng chỉ nhớ tổng cộng số tiền toàn bộ công trình vợ chồng ông phải trả cho ông Đ là 72.000.000đ trong đó có 52.000.000đ tiền xây công xây nhà cấp 4, và 20.000.000đ tiền công nhật và ốp tường).

Tính đến ngày hôm nay, vợ chồng ông đã thanh toán đầy đủ cho ông Đ. Ông Đ cho rằng ông còn nợ số tiền 9.240.000đ là không đúng. Ông D đã trả ông Đ 10.000.000đ vào ngày 26/8/2024; trả lần cuối cùng và đồng thời hết nợ 2.000.000đ vào ngày 29/8/2024, cả 2 lần trả ông đều không ký sổ nhưng ông Đ chỉ thừa nhận đã nhận 2.000.000đ mà không thừa nhận đã nhận số tiền 10.000.000đ tiền vợ chồng ông trả ngày 26/8/2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nghiêm Thị B (tức H) vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày:

Bà là vợ ông D. Cách đây khoảng 5 năm vợ chồng bà có thuê ông Đ xây nhà ở địa chỉ tổ dân phố K, phường Q, thị xã V. Diện tích xây dựng khoảng 70m², khoán công là 1.000.000 đồng/m². Trước khi xây dựng hai bên có lập hợp đồng.

Thời điểm xây dựng từ tháng 7/2020 đến cuối tháng 8/2020 thì hoàn thành. Khi xây móng xong thì vợ chồng ông đã ứng cho ông Đ số tiền 10.000.000 đồng theo yêu cầu của ông Đ, lần trả này không ghi sổ và không có ai chứng kiến. Sau đó đã trả cho ông Đ nhiều lần, mỗi lần trả 10.000.000 đồng và có ghi sổ của ông Đ đầy đủ. Đến nay vợ chồng bà đã thanh toán đầy đủ tiền công làm nhà cho ông Đ, không còn nợ đồng nào.

Mỗi lần trả tiền công làm nhà thì đều do chồng bà là ông Đỗ Văn D trực tiếp trả cho ông Đ. Lần cuối cùng trả 2.000.000 đồng là hết nợ và không còn nợ đồng nào.

Vì lý do công việc bận nên bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hoà giải và xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xử vắng mặt nên đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 388, 401 của Bộ luật dân sự 2015 Điều 138, 139, 140, 144 Luật Xây dựng 2014

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Văn Đ. Buộc ông Đỗ Văn D bà Diêm Thị B1 (tức H) phải trả cho ông Tạ Văn Đ số tiền 9.240.000 đồng.

Về án phí: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên vợ chồng ông D phải chịu án phí. Do ông Đỗ Văn D đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí tương đương $\frac{1}{2}$ số án phí phải nộp; bà B1 (tức H) không được miễn nên phải nộp án phí tương đương $\frac{1}{2}$ số án phí phải nộp. Hoàn trả ông Tạ Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng xây dựng với bị đơn có địa chỉ tại phường V, tỉnh Bắc Ninh. Do vậy, theo quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh.

[1.3] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] *Về thời hiệu khởi kiện*: Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015 là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Hội đồng xét xử xác định còn thời hiệu khởi kiện.

[2] *Về nội dung tranh chấp*: Nguyên đơn ông Đồng khởi K yêu cầu Toà án buộc ông D và bà B1 (tức H) phải trả cho ông Đ số tiền còn nợ là 9.240.000đ.

Vợ chồng ông D không đồng ý trả và cho rằng vợ chồng ông đã thanh toán đầy đủ cho ông Đ. Do ông tin tưởng nên không yêu cầu ông Đ ký nhận.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vào thời điểm tháng 7/2020 (âm lịch) vợ chồng ông D có thuê ông Tạ Văn Đ xây dựng nhà. Trước khi xây dựng hai bên có lập hợp đồng xây dựng nhà. Giá xây dựng nhà cấp 4 khép kín là 1.000.000đ/1m². Phương thức thanh toán chia làm 4 giai đoạn: xây xong móng thì tạm ứng 20.000.000đ; xây mộc xong tạm ứng 20.000.000đ; trát xong ứng 15.000.000đ; xây hoàn thiện xong nhà nghiệm thu và thanh toán hết.

Thời điểm khởi công xây dựng là 11/7/2020 (âm lịch). Thời điểm hoàn thành xây dựng công trình và nghiệm thu nhà cấp 4 là khoảng cuối tháng 8/2020. Sau khi xây xong nhà cấp 4, vợ chồng ông D tiếp tục thuê ông Đ sửa chữa nhà cũ và xây mới tường rào và cổng. Hai bên thoả thuận làm công nhật; ốp tường tính m². Giá thuê công nhật là 430.000đ/1 công; ốp tường tính 70.000đ/1m². Sau khi hoàn thành công trình, đến ngày 26/12/2020 (âm lịch) hai bên có nghiệm thu:

Tổng số tiền công xây dựng là 77.120.000đ.

Số tiền ông Đ đã nhận tạm ứng là 20.000.000đ.

Số tiền ông phải trả cho bà B1 (tức H) vợ ông D làm thuê cho ông Đ là 21 công x 280.000đ/công phụ = 5.880.000đ.

Sau khi trừ đi số tiền ông Đ tạm ứng và số tiền công bà B1 (tức H) làm thì còn lại số tiền vợ chồng ông D, bà B1 (tức H) phải trả ông Đ là 51.240.000đ. Nhưng do cộng nhầm nên hai bên chốt số tiền chưa trả là 52.240.000đ. Ông D đã viết vào sổ của ông Đ với nội dung ông D còn nợ ông số tiền là 52.240.000đ.

Ông Đ cho rằng Từ khi chốt nợ ngày 26/12/2020 (âm lịch) đến ngày 29/8/2024 (âm lịch) là gần 4 năm, vợ chồng ông D đã trả ông tổng cộng 5 lần là 42.000.000đ. Số tiền ông D và bà B1 (tức H) còn nợ ông là 51.240.000đ – 42.000.000đ = 9.240.000đ.

Tại biên bản ghi lời khai thì vợ chồng ông D cho rằng sau khi xây móng xong thì vợ chồng ông D có ứng cho ông Đ số tiền là 10.000.000đ nhưng ông Đ không ghi sổ.

Tại biên bản hòa giải tại Tòa ngày 11/7/2025, vợ chồng ông D thay đổi lời khai và cho rằng ngày 29/8/2024 vợ chồng ông D đã thanh toán cho ông Đ số tiền

là 12.000.000đ là hết nợ nhưng ông D không ký sổ, ông Đ chỉ ghi sổ số tiền là 2.000.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay, ông D lại thay đổi lời khai và cho rằng đến tháng 8/2024 âm lịch vợ chồng ông D còn nợ ông Đ số tiền là 12.000.000đ nhưng đến ngày 26/8/2024 âm lịch ông D đã thanh toán cho ông Đ số tiền là 10.000.000đ; đến ngày 29/8/2024 âm lịch vợ chồng ông D đã thanh toán cho ông Đ số tiền là 2.000.000đ là hết nợ nhưng ông D chỉ ghi sổ số tiền là 2.000.000đ trả ngày 29/8/2024 mà không ghi số tiền 10.000.000đ ông Đ đã thanh toán trước đó 3 ngày (tức ngày 26/8/2024 âm lịch).

Xét thấy, việc ông Đ xây dựng nhà cho vợ chồng ông D có lập hợp đồng xây dựng và hợp đồng xây dựng không trái đạo đức xã hội và hợp pháp. Theo hợp đồng thì hai bên đã ghi thời điểm thanh toán. Sau khi xây dựng xong, hai bên có chốt nợ số tiền còn phải thanh toán. Ông Đ đã thực hiện đúng theo hợp đồng hai bên đã ký kết. Vợ chồng ông D đã không thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký kết là xây hoàn thiện xong nhà nghiệm thu và thanh toán hết, đã vi phạm về việc thanh toán tiền công xây dựng cho ông Đ; trả làm nhiều lần trong thời gian dài gần 4 năm..

Căn cứ vào giấy chốt nợ do ông D tự ghi vào sổ của ông Đ thì tính đến ngày 26/12/2020 (âm lịch) vợ chồng ông D còn nợ ông Đ số tiền công xây dựng là 51.240.000đ (do cộng nhầm nên ghi là 52.240.000đ).

Tại phiên tòa ông D thừa nhận đến tháng 8/2024 âm lịch, vợ chồng ông còn nợ ông Đ số tiền công xây dựng là 12.000.000đ và cho rằng đã trả hết số tiền này vào ngày 26/8/2024 âm lịch trả 10.000.000đ, ngày 29/8/2024 âm lịch trả 2.000.000đ nhưng ông D không có căn cứ để chứng minh mình đã trả ông Đ số tiền 10.000.000đ vào ngày 26/8/2024 âm lịch. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên vợ chồng ông D phải chịu án phí. Do ông Đỗ Văn D đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí tương đương $\frac{1}{2}$ số án phí phải nộp; bà B1 (tức H) không được miễn nên phải nộp án phí tương đương $\frac{1}{2}$ số án phí phải nộp. Hoàn trả ông Tạ Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ quy định khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 388, 401 của Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ Điều 138, 139, 140, 144 Luật Xây dựng năm 2014

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Văn Đ. Buộc ông Đỗ Văn D bà Diêm Thị B1 (tức H) phải trả cho ông Tạ Văn Đ số tiền 9.240.000 đồng (Chín triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Miễn án phí cho ông Đỗ Văn D. Buộc bà Diêm Thị B1 (tức H) phải chịu 231.000 đồng (Hai trăm ba mươi một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Tạ Văn Đ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001735 ngày 18/3/2025.

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND KV2 – Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Trường

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
(Ký tên, ghi rõ họ tên)

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)