

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN THỦ ĐỨC  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 585/2019/DS-ST

Ngày: 30/9/2019

V/v tranh chấp bồi thường thiệt hại

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Cao Thị Hiền Lữ

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Quý
2. Ông Lê Văn Lý

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hồng - Kiểm sát viên.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Ngọc Khánh - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 577/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 448/2019/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Mai Tân V, sinh năm: 1955

Địa chỉ: số nhà 102/9 đường B, Khu phố X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo uỷ quyền:*

Ông Nguyễn Phước H, sinh năm: 1960

Địa chỉ: số nhà 19/8 đường P, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*Bị đơn:* Công ty cổ phần đầu tư N

Trụ sở: số 102 đường B, Khu phố X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo uỷ quyền:*

Bà Đào Thị Phương T, sinh năm: 1989

Địa chỉ: số nhà 32 Đường số I, Khu phố D, phường H, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Bà Đinh Thị Thu C, sinh năm: 1955

Địa chỉ: số nhà 102/9 đường B, Khu phố X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo uỷ quyền:*

Ông Nguyễn Phước H, sinh năm: 1960

Địa chỉ: số nhà 19/8 đường L, Phường Đ, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Công ty cổ phần H.

Trụ sở: số 53 đường T, Phường K, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo uỷ quyền:*

Bà Đào Thị Phương T, sinh năm: 1989

Địa chỉ: số nhà 32 Đường số I, Khu phố D, phường H, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 12 năm 2018 của ông Mai Tân V và lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Phước H:

Căn nhà tại địa chỉ số 102/9 đường B, Khu phố X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Mai Tân V và bà Đinh Thị Thu C đã được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1194/2003 ngày 05/9/2003. Nhà được xây dựng khoảng năm 2009, hiện trạng được sử dụng làm nhà ở cho thuê trọ. Năm 2016 Công ty Cổ phần Đầu tư N, là chủ đầu tư thi công dự án chung cư nhà cao tầng Moonlight tại địa chỉ 102 đường B, Khu phố X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. (liền kề nhà của ông V, bà C). Quá trình thi công xây dựng công trình đã dùng máy ép cọc thủy lực với công suất lớn để tiến hành đóng ép cọc bê tông, ảnh hưởng đến công trình nhà ở của gia đình ông V như gây lún, sụt nền nhà, tường bị nghiêng, nứt, gãy cột, bị thấm nước. Trước tình hình hư hại về nhà đã ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của gia đình và những người thuê trọ nên những người thuê trọ đã lần lượt trả nhà không tiếp tục thuê. Hai bên đã trao đổi, thương lượng nhưng không thống nhất được mức giá bồi thường. Vì vậy, ông V yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư N bồi thường số tiền 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng. Trong đó thiệt hại do mất thu nhập từ tiền cho thuê 06 căn nhà trọ trong thời gian 9 tháng (ba căn từ tháng 10/2016 đến tháng 6/2017 và ba căn từ tháng 02/2018 đến tháng 10/2018), mỗi phòng có giá thuê 3.000.000 (ba triệu) đồng nên số tiền thiệt hại là 162.000.000 đồng, còn lại 1.138.000.000 đồng là tiền khắc phục hậu quả, xây dựng lại do nhà bị hư hỏng không thể sửa chữa.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư N có bà Đào Thị Phương T trình bày:

Công ty Cổ phần Đầu tư N là chủ đầu tư dự án chung cư nhà cao tầng Moonlight Residences tại địa chỉ 102 đường B, Khu phố X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty H là đơn vị trực tiếp thi công công trình. Quá trình thi công có ảnh hưởng đến một số công trình nhà ở liền kề, trong đó có nhà của ông Mai Tân V. Do ông V khiếu nại nên ngày 02/8/2018 Ủy ban nhân dân phường Bình Thọ, quận Thủ Đức đã tổ chức hoà giải. Tại buổi hoà giải, hai bên không thống nhất được giá trị bồi thường và không thống nhất lựa chọn đơn vị xác định mức thiệt hại nên Ủy ban nhân dân phường Bình Thọ đã chọn Công ty cổ phần kiểm định kỹ thuật an toàn và tư vấn xây dựng Incosaf thực hiện kiểm định và xác định chi phí khắc phục, sửa chữa. Theo báo cáo kết quả kiểm định và lập dự toán chi phí khắc phục sửa chữa công trình xây dựng số 2483/KĐXD-SG ngày 12/11/2018 của Công ty cổ phần kiểm định kỹ thuật an toàn và tư vấn xây dựng Incosaf thì chi phí khắc phục thiệt hại công trình nhà 102/9 đường Đặng Văn Bi, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là 124.573.000 đồng. Công ty xác định việc thi công xây dựng chung cư gây thiệt hại cho gia đình ông V nên đồng ý bồi thường theo kết quả kiểm định nhưng ông V không đồng ý nên không thống nhất được mức giá bồi thường. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị Thu C có ông Nguyễn Phước H đại diện theo uỷ quyền trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của nguyên đơn. Không đồng ý với kết quả báo cáo của Công ty cổ phần kiểm định kỹ thuật an toàn và tư vấn xây dựng Incosaf do bị đơn cung cấp. Tuy nhiên bà C không có yêu cầu kiểm định lại.

2. Công ty cổ phần H có bà Đào Thị Phương T đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 03/10/2016 Công ty cổ phần H và Công ty cổ phần N có ký hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0310/HĐTC/2016. Công ty Hưng Thịnh là bên nhận thầu thi công xây dựng công trình chung cư cao tầng kết hợp thương mại - văn phòng tại địa chỉ 102 đường Đặng Văn Bi, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình thi công do tác động nên một số công trình nhà ở liền kề với công trình có bị ảnh hưởng, hư hỏng, Công ty Hưng Thịnh đã phối hợp với chủ đầu tư là Công ty Gia Định để giải quyết. Đến nay phía nguyên đơn có yêu cầu Công ty N bồi thường thiệt hại, Công ty Hưng Thịnh không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Tòa án đã thực hiện các trình tự, thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền 124.573.000 đồng, là chi phí khắc phục sửa chữa nhà và 162.000.000 đồng do mất thu nhập tiền cho thuê nhà trọ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” được quy định tại Khoản 6 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Do thiệt hại xảy ra tại quận Thủ Đức nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm d Khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét, căn cứ báo cáo kết quả kiểm định và lập dự toán chi phí khắc phục sửa chữa công trình xây dựng ngày 12/11/2018 của Công ty cổ phần kiểm định kỹ thuật an toàn và tư vấn xây dựng Incosaf thì nguyên nhân xuất hiện hiện tượng lún sụt nền, các kết cấu chịu lực chính của căn nhà bị nghiêng, nứt do bị ảnh hưởng từ rung chấn trong quá trình thi công công trình chung cư nên có cơ sở xác định nguyên nhân hư hỏng nhà của phía nguyên đơn là do việc bị đơn thi công xây dựng dự án chung cư. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại phần chi phí khắc phục sửa chữa nhà, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường 1.138.000.000 đồng, bị đơn chỉ đồng ý bồi thường 124.573.000 đồng theo kết quả dự toán chi phí sửa chữa của Công ty cổ phần kiểm định kỹ thuật an toàn và tư vấn xây dựng Incosaf. Xét thấy giá trị nguyên đơn yêu cầu là không phù hợp, không được bị đơn đồng ý, nguyên đơn không đồng ý với kết quả dự toán chi phí khắc phục, sửa chữa nhà do bị đơn cung cấp nhưng không cung cấp được các chứng cứ chứng minh cho mức bồi thường, và không yêu cầu trưng cầu giám định nên Hội đồng xét xử căn cứ kết quả báo cáo của Công ty cổ phần kiểm định kỹ thuật an toàn và tư vấn xây dựng Incosaf để buộc phía bị đơn bồi thường cho nguyên đơn.

[4] Về mức bồi thường do mất thu nhập: Phía bị đơn khởi công thi công xây dựng công trình vào tháng 7/2016, lời khai của nguyên đơn phù hợp với biên bản ghi nhận sự việc ngày 15/6/2018 của Ủy ban nhân dân phường Bình Thọ, quận Thủ Đức thể hiện tại thời điểm lập biên bản có ba căn nhà khoá cửa còn ba căn nhà trống và báo cáo kết quả dự toán chi phí sửa chữa của Công ty cổ phần kiểm định kỹ thuật an toàn và tư vấn xây dựng Incosaf ngày 12/11/2018 kiến nghị tháo dỡ toàn bộ các bức tường nằm trong tình trạng nguy hiểm nên có căn cứ xác định trong thời gian nhà bị hư hỏng nguyên đơn bị mất một phần thu nhập từ nguồn thu cho thuê nhà trọ. Giá trị mức thu nhập nguyên đơn yêu cầu là phù hợp với thời gian các căn nhà bị hư hỏng và giá thuê nhà thực tế tại địa phương nên được chấp nhận.

Vì vậy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức là phù hợp, có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Nguyên đơn pH chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên do nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi nên được xét miễn án phí. Bị đơn pH chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Bị đơn pH chịu chi phí kiểm định và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng 2.000.000 (hai triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên bị đơn pH hoàn trả cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Khoản 6 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm d Khoản 1 Điều 40; Khoản 1 Điều 147; Điều 157; Khoản 1 Khoản 2, Điều 269; Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 584; Điều 585; Điều 589 và Điều 605 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Mai Tân V về việc “Tranh chấp trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” đối với Công ty Cổ phần Đầu tư N;

Công ty Cổ phần Đầu tư N có trách nhiệm bồi thường cho ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C số tiền 286.573.000 (hai trăm tám sáu triệu năm trăm bảy ba) đồng;

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên pH thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn pH chịu tiền lãi trên số tiền

chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 1.013.427.000 (một tỷ không trăm mười ba ngàn bốn trăm hai bảy) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Tân V pH chịu 42.402.810 (bốn mươi hai triệu bốn trăm lẻ hai ngàn tám trăm mười) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng do ông V thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí.

Công ty cổ phần đầu tư N pH chịu 14.328.650 (mười bốn triệu ba trăm hai tám ngàn sáu trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty cổ phần đầu tư N pH hoàn trả số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho ông Mai Tân V .

4. Quyền và thời hạn kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“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 pH 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 Điều 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014)”.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Q.Thủ Đức;
- CCTHADS Q. Thủ Đức;
- Đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ.

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

(đã ký)

**Cao Thị Hiền Lũy**