TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THUẬN AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 62/2023/DS-ST
Ngày: 16-8-2023
V/v: Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bạch Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân

2. Bà Trần Ngọc Phương

Thư ký phiên toà: Bà Thái Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Công - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2023/QĐXX-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/QĐST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Ông V Pi H, sinh năm 1950

1.2. Bà L K H; sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Số 61/12 Lê Lợi, Tổ 35, Khu phố 4, thị trấn H, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông V Th T, sinh năm 1994; địa chỉ thường trú: TDP Thạnh By 1, Phổ Thạch, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/02/2023). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph; địa chỉ: Số 60/3 Đại Lộ Bình Dương, khu phố T, phường V, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ph C Ng, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 455, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/3/2023). Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Th S, sinh năm 1975; địa chỉ liên lạc: Số 13/8, khu phố T, Đường Vĩnh Phú 29, phường V, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.2. Ông L V H, sinh năm 1968; địa chỉ liên lạc: Số 13/8, khu phố T, Đường Vĩnh Phú 29, phường V, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.3. Bà L Th K L, sinh năm 1973; địa chỉ liên lạc: Số 13/8, khu phố T, Đường Vĩnh Phú 29, phường V, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.4. Ông D H, sinh năm 1984; địa chỉ liên lạc: Số 13/8, khu phố T, Đường Vĩnh Phú 29, phường V, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông V Ph H và bà L K H là chủ sở hữu căn nhà địa chỉ số 13/8, Đường Vĩnh Phú 29, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (*sau đây gọi tắt là "Căn Nhà Số 13/8 Đường Vĩnh Phú 29*"). Căn Nhà Số 13/8 Đường Vĩnh Phú 29 là công trình liền kề của Dự án khu căn hộ Đ Ph-Rivana (*sau đây gọi tắt là "Dự án")*. Dự án do Công ty Cổ phần Đầu Tư Đ Ph làm chủ đầu tư.

Trong quá trình chủ đầu tư thi công Dự án, Căn Nhà Số 13/8 Đường Vĩnh Phú 29 đã bị ảnh hưởng dẫn đến hư hỏng nghiêm trọng và có nguy cơ gây sụp đổ: nứt tường, nứt cột, tách rời tường làm nghiêng nhà, nền nhà đùn lên và các hư hỏng khác (*có hình ảnh đính kèm*). Hiện căn nhà không đảm bảo điều kiện an toàn để sinh sống, gây thiệt hại nghiêm trọng cho gia đình ông H và bà H.

Khi phát sinh sự việc, ông H và bà H đã chủ động liên hệ chủ đầu tư, đồng thời gửi đơn kiến nghị đến UBND phường Vĩnh Phú để được giải quyết. Theo đó, UBND phường Vĩnh Phú đã tổ chức buổi làm việc giữa các hộ dân liền kề và đại diện Chủ đầu tư Dự án, UBND phường Vĩnh Phú cũng đã ra Biên bản làm việc ngày 19/7/2022 thể hiện ý kiến của đại diện Chủ đầu tư sẽ thống nhất với ông H và bà H về mức bồi thường thiệt hại vì ảnh hưởng của Dự án trong quá trình thi công. Thế nhưng, đến nay, chủ đầu tư không khắc phục hậu quả thoả đáng cho ông H và bà H. Hành vi trên của chủ đầu tư đã vi phạm nghiêm trọng quy định pháp luật về hoạt động đầu tư, xây dựng và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và bà H.

Ông H và bà H đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại với Công ty Cổ phần Đầu Tư Đ Ph và đã được Toà án nhân dân thành phố Thuận An thụ lý giải quyết.

Trong quá trình giải quyết, Toà án nhân dân thành phố Thuận An đã thực hiện hoàn tất thủ tục giám định và đánh giá tổn thất với công trình liền kề theo Kết luận giám định số 18/2023 ngày 05/7/2023.

Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph bồi thường thiệt hại đối với căn nhà số 13/8, Đường Vĩnh Phú 29, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương cho ông V Ph H và bà L K H như sau:

1. Bồi thường thiệt hại hư hỏng nghiêm trọng và có nguy cơ gây sụp đổ: nứt tường, nứt cột, tách rời tường làm nghiêng nhà, nền nhà đùn lên và các hư hỏng khác do việc thi công xây dựng Dự án số tiền là 254.242.135 đồng theo Kết luận giám định số 18/2023 ngày 05/7/2023

2. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu Tư Đ Ph thanh toán chi phí tổn thất do việc không thể đưa căn nhà số 13/8, Đường Vĩnh Phú 29, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương vào việc cho thuê cho các tháng chưa thanh toán, cụ thể như sau:

- Tháng 9,10,11,12 năm 2021 số tiền 7.000.000 đồng/tháng.
- Tháng 8,9,10,11,12 năm 2022 số tiền 7.000.000 đồng/tháng.
- Từ tháng 01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền là 4.000.000 đồng/tháng

Tổng số tiền thuê nhà buộc bị đơn phải thanh toán là 95.000.000 đồng.

3. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu Tư Đ Ph thanh toán chi phí tổn thất cây trồng, hoa màu là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; xác nhận thông tin về cư trú; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; biên bản làm việc ngày 19/7/2022; biên bản giám định hiện trường.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ph C Ng trình bày:

Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph đã được cấp Quyết định chủ trương đầu tư dự án theo Quyết định số 451/QĐ-UBND của tỉnh Bình Dương ngày 27/2/2019 và Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 23/06/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu căn hộ Rivana tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; Quyết định số 4548/QĐ-UBND ngày 18/9/2020 của UBND Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Rivana; Quyết định 595/CPN-QLXD ngày 16/12/2020 của Cục Công tác Phía Nam-Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án khu căn hộ Rivana; Quyết định số 4035/QĐ-UBND ngày 29/12/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh tên dự án, mục tiêu và quy mô dự án; Công văn số 647/CPN-QLXD ngày 31/12/2020 của Cục Công tác phía nam thuộc Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật và định giá điều kiến cấp phép miễn giấy phép xây dựng công trình Khu căn hộ Rivana.

Ngày 02/3/2021, Dự án Khu căn hộ Đạt Phước-Rivana do Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph làm chủ đầu tư chính thức được khởi công xây dựng theo Văn bản số 483/SXD-KTKT ngày 05/02/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc xem xét, đánh giá điều kiện miễn giấy phép xây dựng đối với dự án khu căn hộ Đạt Phước-Rivana.

Để đảm bảo thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và khắc phục rủi ro trong quá trình xây dựng có ảnh hưởng các công trình lân cận, Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph đã tiến hành ký hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro xây dựng với Công ty bảo hiểm PVI TP.HCM *(theo HĐ số C005/BHKT/15/02/21 ngày 10/4/2021)*. Bên cạnh đó, trước khi triển khai thi

công ép cọc xây dựng phần móng của dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph đã phối hợp với Công ty Cổ phần kiểm định và xây dựng Sài Gòn SCQC đã tiến hành khảo sát ghi nhận hiện trạng của các công trình lân cận dự án (*trong đó có nhà 13/8 Vĩnh Phú 29 của ông V Ph H*) để có cơ sở bồi thường tổn thất sau khi thi công ép cọc xong (*đính kèm báo cáo khảo sát hiện trạng tháng 07/2020 của Công ty Cổ phần kiểm định và xây dựng Sài Gòn SCQC đối với nhà 13/8 của ông V Ph H).* Sau khi hoàn tất quá trình ép cọc, Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph và các hộ dân lân cận có công trình bị tổn thất đã tiến hành thương thảo và thống nhất thanh toán việc bồi thường (bao gồm 11 hộ dân), và cho đến hiện tại chỉ còn hộ ông V Ph H chưa thống nhất được việc bồi thường.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph bồi thường thiệt hại hư hỏng đối với công trình nhà số 13/8 với số tiền 254.242.135 đồng, chi phí tổn thất do không đưa nhà vào sử dụng được với số tiền 95.000.000 đồng và chi phí hoa màu 10.000.000 đồng là hoàn toàn không có cơ sở bởi lẽ:

- Thứ nhất về tổn thất công trình:

+ Nhà số 13/8 của ông V Ph H đã được xây dựng từ rất lâu, hơn nữa trước khi triển khai dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph đã phối hợp với Công ty Cổ phần kiểm định và xây dựng Sài Gòn SCQC tiến hành khảo sát ghi nhận hiện trạng của nhà ông Hùng (*đính kèm báo cáo khảo sát hiện trạng tháng 07/2020 của Công ty Cổ phần kiểm định và xây dựng Sài Gòn SCQC đối với nhà 13/8 của ông V Ph H),* vào thời điểm này nhà ông H đã xuất hiện các vết nứt và có những hư hại nghiêm trọng. Bên cạnh đó, đơn vị giám định theo chỉ định DNL của Công ty bảo hiểm PVI sau 02 lần giám định cũng đưa ra được dự toán tổn thất đối với nhà ông Hùng: lần 1 vào ngày 29/11/2021 là: 47.178.004 đồng, lần 2 vào ngày 02/6/2022 là: 73.195.143 đồng.

+ Ngày 27/4/2022, trên tinh thần thiện chí, Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph và hộ ông V Ph H đã tiến hành thương thảo lần 01 về tổn thất do công trình xây dựng gây ra, ông H yêu cầu sửa chữa và sơn mới lại nhà. Đến ngày 06/5/2022, hai bên tiến hành thương thảo lần 02, ông H yêu cầu nhận tiền bồi thường với giá trị là 162.000.000 đồng và Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph cũng thống nhất với yêu cầu này. Tuy nhiên, sau khi về nhà ông H và Bà H không thống nhất về số tiền này nên đến ngày 14/5/2022, bà L Th K H (*vợ của ông V Ph H*) yêu cầu nhận tiền bồi thường là 200.000.000 VNĐ, đối với yêu cầu này thì Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph không đồng ý. *(đính kèm các biên bản làm việc ngày 27/4/2022, 06/5/2022 và 14/5/2022).*

+ Do các bên chưa thống nhất được mức chi phí bồi thường nên đến ngày 19/7/2022, tại buổi làm việc tại UBND phường Vĩnh Phú, ông V Ph H lại tiếp tục đề nghị bồi thường tổn thất về công trình cho gia đình ông là 300.000.000 đồng và thêm 04 tháng tiền thuê nhà. Qua những lần thương thảo giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph và hộ ông V Ph H đều không thống nhất được chi phí bồi thường với lý do hộ ông V Ph H yêu cầu giá trị bồi thường bất hợp lý nên Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph không đồng ý với đề xuất này. Tiếp theo đó, trên tinh thần thiện chí, Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph đã mời ông H thương thảo lại và đưa ra đề xuất đồng ý bồi thường số tiền 200.000.000 đồng kèm theo 04 tháng tiền thuê nhà nhưng ông H không đồng ý với yêu cầu này.

- Thứ hai về vấn đề tổn thất ảnh hưởng đến thuê nhà ông H:

+ Ngày 13/5/2021, do quá trình ép cọc có gây ảnh hưởng đến sự an toàn của những người đang thuê nhà 13/8 đường Vĩnh Phú 29 của ông V Ph H, Ban Quản lý dự án và Nhà thầu xây dựng An Phong đã tiến hành thương thảo và hỗ trợ tiền thuê nhà 01 tháng cùng với chi phí di dời đối với bà Ng Th S, ông Ph V V, ông L V Th là 5.500.000 đồng *(việc này đã được ông V Ph H đồng ý theo biên bản làm việc ngày 13/5/2021 và biên bản làm việc ngày 11/5/2021*).

+ Ngày 02/6/2021, đơn vị giám định Công ty TNHH giám định và tư vấn kỹ thuật DNL là đơn vị chỉ định của Công ty bảo hiểm PVI đã phối hợp với Chủ đầu tư, Nhà thầu An Phong và chủ nhà ông V Ph H tiến hành giám định tổn thất công trình đối với nhà số 13/8 đường Vĩnh Phú 29. Bên cạnh đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph đã chi trả 03 tháng tiền thuê nhà cho hộ ông V Ph H là 21.000.000 đồng (*bao gồm tháng 06, 07, 08 (theo biên bản thanh toán chi phí ngày 06/7/2021)).* Vào khoảng đầu tháng 09/2021, do quá trình ép cọc đã gần như hoàn thành và không còn nguy hiểm đến các hộ dân nên bà Sen, ông V và ông Th (*người thuê nhà của ông H*) đã quay lại sinh sống tại đây. Nhận thấy quá trình thi công ép cọc đã không còn nguy hiểm đến sự an toàn của người dân, Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph đã ngưng hỗ trợ tiền thuê cho ông V Ph H từ thời điểm này.

+ Đến tháng 01/2022, do người thuê nhà của ông V Ph H đã chấm dứt thời hạn thuê làm cho tình hình kinh tế của ông giảm sút nên ông H có đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph hỗ trợ thêm cho ông 01 tháng tiền thuê nhà là 7.000.000 đồng (theo biên bản thanh toán chi phí ngày 25/01/2022). Tiếp theo đó, ông H lại đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 03 đến tháng 07/2022 với chi phí mỗi tháng là 7.000.000 đồng/tháng. Mặt khác trong thời gian từ khoảng tháng 06/2021 đến nay, ông V Ph H đã cho người khác thuê các mặt bằng này để làm quán cơm và bãi để xe cho công nhân.

- Về tổn thất về hoa màu trên đất: Từ thời điểm bắt đầu triển khai xây dựng thì tại khu đất của ông H không có canh tác bất cứ hoa màu nào, nên ông cho rằng việc thi công gây ảnh hưởng hư hại đến hoa màu là hoàn toàn không có căn cứ.

- Vi phạm nguyên tắc bồi thường: Nhà của ông V Ph H chưa thể hiện và cập nhật trên sổ, không xác định được năm xây dựng và chưa được hoàn công bản vẽ, như vậy không có cơ sở để bồi thường giá trị công trình trên đất.

Vì vậy, từ các căn cứ trên, Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thuận An giải quyết theo đúng quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án xem xét đơn xin xem xét ngày 13/7/2023 về việc đánh giá lại kết quả giám định công trình của bị đơn.

Tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp gồm: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; Quyết định số 451/QĐ-UBND ngày 27/02/2019; Quyết định số 4035/QĐ-UBND ngày 29/12/2020; Quyết định số 4548 ngày 18/9/2020; Thông báo số 595/CPN-QLXD ngày 16/12/2020; Thông báo số 647/CPN-QLXD ngày 31/12/2020; Công văn số 483/SXD-KTKT ngày 05/02/2021; Công văn số 09/2021/CV ngày 24/02/2021; Hợp đồng thi công xây dựng số 210401/2021/DPI-APC ngày 01/3/2021; Hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro xây dựng số C005/BHKT/15/02/21 ngày 10/4/2021; Giấy chứng nhận bảo hiểm mọi rủi ro xây dựng số 21/15/02/BHKT/PC00081;

Giấy yêu cầu giám định; báo cáo khảo sát; báo cáo khảo sát bổ sung; biên bản làm việc; biên bản giám định hiện trường; bảng tính khối lượng thiệt hại và chi phí sửa chữa; biên bản làm việc ngày 11/5/2021; biên bản thanh toán ngày 13/5/2021; biên bản làm việc ngày 27/4/2022; biên bản làm việc ngày 06/5/2022; biên bản làm việc ngày 14/5/2022; biên bản làm việc ngày 19/7/2022; biên bản làm việc ngày 19/8/2022; biên bản làm việc ngày 27/9/2022; Thông báo về việc ngưng trả tiền thuê nhà 13/8 số 26/2022/TB-ĐP ngày 12/10/2022; biên bản thanh toán ngày 06/7/2021; biên bản thanh toán ngày 25/01/2022; biên bản thanh toán ngày 14/01/2022; biên bản thanh toán ngày 15/3/2022; biên bản thanh toán ngày 22/7/2022; biên bản thanh toán ngày 16/6/2022; biên bản thanh toán ngày 20/4/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Th S trình bày:

Vào khoảng tháng 6/2022 bà thuê 01 căn nhà của ông V Ph H, bà L K H tại địa chỉ: Số 13/8, Đường Vĩnh Phú 29, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Theo thỏa thuận thì ông H, bà H cho bà thuê mỗi tháng 1.500.000 đồng/01căn, việc thỏa thuận chỉ bằng miệng, không lập văn bản, không ký hợp đồng; mục đích thuê để ở. Thời điểm bà đến đây thuê nhà thì trên đất không có 02 cây dừa và 01 cây trâm mốc và hiện giờ gốc cây cũng không có.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D H trình bày:

Ông là chồng của bà Th S. Ông Hà thống nhất toàn bộ trình bày của bà Th S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L Th K L trình bày:

Bà và chồng bà là ông L V H thuê 01 căn nhà của ông V Ph H, bà L K H tại địa chỉ: Số 13/8, Đường Vĩnh Phú 29, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương vào khoảng tháng 6/2022. Theo thỏa thuận thì ông H, bà H cho vợ chồng bà thuê mỗi tháng 3.000.000 đồng (trong đó giá thuê nhà là 1.500.000 đồng/01căn/tháng; phần vợ chồng bà xây dựng thêm để bán quán cơm giá 1.500.000 đồng/tháng), việc thỏa thuận chỉ bằng miệng, không lập văn bản, không ký hợp đồng; mục đích thuê để bán quán cơm. Thời điểm vợ chồng bà đến đây thuê nhà thì trên đất không có 02 cây dừa và 01 cây trâm mốc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L V H trình bày:

Ông là chồng của bà L Th K L. Ông H thống nhất toàn bộ trình bày của bà L Th K L.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V Ph

H, bà L K H về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph phải thanh toán tiền hoa màu 10.000.000 đồng và 15.000.000 đồng tiền thuê nhà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông V Ph H; bà L K H khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph; địa chỉ: Số 60/3 Đại Lộ Bình Dương, khu phố Tây, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bồi thường chi phí thiệt hại do việc thi công xây dựng dự án đối với căn nhà số 13/8, Đường Vĩnh Phú 29, khu phố Tây, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Xét, đây là vụ án Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ luên quan bà Th S, ông D H, bà L Th K L, ông L V H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt các ông, bà nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn thừa nhận vào khoảng từ tháng 6 năm 2023 đến nay ông H, bà H cho vợ chồng bà Ng K L, ông L V H và bà Th S, ông D H thuê 02 căn nhà nhỏ hơn. Còn lại 01 căn lớn hơn đến nay chưa cho ai thuê. Xét, sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường chi phí thiệt hại đối với công trình là căn nhà số 13/8 số tiền 638.400.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại về công trình theo Kết luận giám định số 18/2023 ngày 05/7/2023 của Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và giám định xây dựng Sao Việt số tiền là 254.242.135 đồng. Xét, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph bồi thường chi phí thiệt hại do việc thi công xây dựng dự án đối với căn nhà 13/8 số tiền theo Kết luận giám định số 18/2023 ngày 05/7/2023 là 254.242.135 đồng và chi phí cho thuê nhà tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 16/8/2023) là 95.000.000 đồng; chi phí hư hỏng hoa màu trên đất 10.000.000 đồng.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng từ thời điểm bắt đầu triển khai xây dựng tại khu đất của ông H không có canh tác bất cứ hoa màu nào; nhà của ông H chưa được cập nhật trên sổ, không xác định được năm xây dựng và chưa được hoàn công bản vẽ nên không có cơ sở để buộc bị đơn bồi thường.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại hư hỏng nghiêm trọng và có nguy cơ gây sụp đổ do việc thi công xây dựng dự án đối với căn nhà số 13/8. Nhận thấy, quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều thống

nhất xác định từ ngày 02/3/2021, Dự án Khu căn hộ Đạt Phước-Rivana do Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph làm chủ đầu tư chính thức được khởi công xây dựng; quá trình thi công các công trình liền kề (gồm 11 hộ dân) của Dự án khu căn hộ Đạt Phước-Rivana, trong đó có căn nhà số 13/8 của ông H, bà H bị ảnh hưởng dẫn đến hư hỏng và tính đến nay Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph đã thanh toán chi phí thiệt hại xong cho 10 hộ dân. Riêng hộ ông H, bà H do không thỏa thuận được nên khởi kiện ra tòa yêu cầu bồi thường. Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph cho rằng nhà của ông H, bà H chưa được cập nhập trên sổ; chưa xác định được năm xây dựng và chưa được hoàn công bản vẽ nên không có cơ sở để bồi thường. Tuy nhiên, căn cứ vào biên bản xác minh ngày 18/7/2023 tại UBND phường Vĩnh Phú xác định 03 căn nhà do ông H, bà H xây dựng tại địa chỉ số 13/8 trước năm 2003, tuy không có giấy phép xây dựng, nhưng kế hoạch sử dụng đất tại thửa đất là đất ở đô thị. Vì vậy, theo Quyết định số 02/2022/QĐ-UBND ngày 10/01/2022 của UBND tỉnh Bình Dương thì công trình nhà ở của ông H, bà H được xem xét cho tồn tại trên đất; ông H, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00648/VP ngày 14/9/2006 diện tích 2750m^2 (trong đó đất ở nông thôn 300m^2; đất trồng cây lâu năm 1284,3m^2). Như vậy, ông H, bà H xây dựng nhà trên đất ở nông thôn là phù hợp pháp luật, việc Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph xây dựng công trình làm ảnh hưởng đến đến tài sản của ông H, bà H thì phải có trách nhiệm bồi thường. Theo Kết luận giám định số 18/2023 ngày 05/7/2023 của Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và giám định xây dựng Sao Việt xác định giá trị thiệt hại đối với căn nhà số 13/8 của ông H, bà H là 254.242.135 đồng. Do đó, ông H, bà H yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph phải bồi thường số tiền này là phù hợp theo quy định tại Điều 584, Điều 589, Điều 605 Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà của ông H, bà H. Hội đồng xét xử xét thấy, việc làm cho nhà của ông H, bà H bị hư hỏng và không sử dụng được là do việc thi công xây dựng Dự án khu căn hộ Đạt Phước-Rivana mà Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph là chủ đầu tư nên bị đơn phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại này đối với nguyên đơn. Theo biên bản thanh toán chi phí về việc thuê 03 căn nhà tại số 13/8 đường Vĩnh Phú 29 do bị đơn cung cấp thể hiện:

- Tháng 6,7,8 năm 2021 bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 21.000.000 đồng;

- Tháng 1,2,3,4,5,6,7 năm 2022 bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 49.000.000 đồng.

Tháng 8,9 năm 2022 bị đơn ngưng không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Ngày 12/10/2022 bị đơn ban hành Thông báo số 26/2022/TB-ĐP về việc ngưng trả tiền thuê nhà 13/8 do hai bên không thống nhất được mức phí đền bù. Theo thông báo thể hiện ba căn nhà của ông H, bà H đã cho đơn vị khác thuê nên bị đơn ngưng trả tiền thuê nhà 13/8 kể từ tháng 10 năm 2022. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bị đơn xác nhận từ khoảng tháng 06 năm 2022 đến nay ông H, bà H mới cho thuê 02 căn nhỏ, còn 01 căn lớn hơn bỏ trống từ đó cho đến nay.

Theo biên bản xác minh ngày 09 tháng 6 năm 2023 tại địa phương xác định giá thuê trung bình 03 căn nhà của ông H, bà H khoảng 7.000.000 đồng (trong đó 02 căn nhỏ hơn có giá thuê khoảng 1.500.000 đồng/tháng/01 căn. Riêng căn lớn hơn giá thuê khoảng 4.000.000 đồng/tháng/01 căn).

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà, cụ thể: Tháng 9,10,11,12 năm 2021 số tiền 7.000.000 đồng/tháng/03 căn: 28.000.000 đồng là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Riêng tháng 8,9,10,11,12 năm 2022 nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 7.000.000 đồng/tháng/03 căn: 35.000.000 đồng là không phù hợp vì thực tế từ khoảng tháng 06 năm 2022 đến nay nguyên đơn đã cho người khác thuê 02 căn nhỏ hơn nên chỉ có căn cứ chấp nhận buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 4.000.000 đồng/01 tháng x 05 tháng = 20.000.000 đồng và buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn từ tháng 1,2,3,4,5,6,7,8 năm 2023 toán số tiền 4.000.000 đồng/tháng/01 căn: 32.000.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn là 80.000.000 đồng.

[8] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền hoa màu trên đất là không có căn cứ vì nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện số cây hoa màu trồng trên đất là do bị đơn là đơn vị làm hư hỏng, thiệt hại. Mặt khác, lời khai của những người thuê nhà của ông H, bà H cũng xác khi đến đây sinh sống thì trên đất không có cây hoa màu nào; biên bản xác minh tại địa phương cũng xác định trước đây trên đất của ông H, bà H có trồng 02 cây dừa và 01 cây trâm mốc, nhưng địa phương không biết cây chết hay ai di dời đi từ thời gian nào.

[9] Như vậy, tổng số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph phải bồi thường cho ông H, bà H là 334.242.135 đồng.

[10] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V Ph H, bà L K H về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph phải thanh toán tiền hoa màu 10.000.000 đồng và 15.000.000 đồng tiền thuê nhà là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về chi phí giám định: Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph phải chịu 49.500.000 đồng để hoàn trả cho ông V Ph H, bà L K H.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông H, bà H đã trên 60 tuổi là người cao tuổi theo quy định của Luật người cao tuổi năm 2009 thì ông H, bà H thuộc trường hợp được miễm án phí theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên ông Hùng, bà Hoa được miễn án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điểm a, c Khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; khoản 1 Điều 228; Khoản 1 Điều 244; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 584; Điều 585; Điều 589; Điều 605 của Bộ luật Dân sự năm 2015

- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 qui định về 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 khởi kiện của nguyên đơn ông V Ph H, bà L K H về việc Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph phải thanh toán cho ông V Ph H, bà L K H số tiền 334.242.135 đồng (ba trăm ba mươi bốn triệu hai trăm bốn mươi hai ngàn một trăm ba mươi lăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V Ph H, bà L K H về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph phải thanh toán tiền hoa màu 10.000.000 đồng và 15.000.000 đồng tiền thuê nhà.

4. Về chi phí giám định: Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph phải chịu 49.500.000 đồng (bốn mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng) để hoàn trả cho nguyên đơn ông V Ph H, bà L K H.

5. Về án phí: Nguyên đơn ông V Ph H, bà L K H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Đ Ph phải chịu 16.712.106 đồng (mười sáu triệu bảy trăm mười hai ngàn một trăm lẻ sáu đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Bản án này 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 thời hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Chánh án (để báo cáo);
- VKSND thành phố Thuận An;,
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

Phạm Thị Bạch Tuyết

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Chánh án (để báo cáo);
- VKSND thành phố Thuận An;,
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

Phạm Thị Bạch Tuyết