
Bản án số 994/2026/DS-PT
Ngày 12-8-2026
V/v: “T/c BTTH ngoài hợp đồng
do tài sản bị xâm phạm”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang
Ông Nguyễn Quốc Định

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Anh Đài – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 và ngày 12 tháng 8 năm 2026, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 1083/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2026 về “Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2026/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1234/2026/QĐPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị C**, sinh năm 1955

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1989

Cùng cư trú ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn: **Công ty cổ phần C1**

Trụ sở tại Tổ dân phố T, phường H, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang T1 – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh N, sinh năm 1998; cư trú số A, đường L, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Duy Huy P – Văn phòng Luật sư Phạm Khắc P1 – Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Xây dựng thành phố C

Trụ sở số B, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ.

2. Tổng Công ty X

Trụ sở tại Km 6+500, Đại lộ T, phường T, thành phố Hà Nội.

3. Tổng Công ty cổ phần X1

Trụ sở số C, phố L, phường L, thành phố Hà Nội.

4. Tổng Công ty B

Trụ sở tại Tầng I, Tòa nhà X, số B, đường Cách mạng tháng tám, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Bá H – Trưởng phòng Phòng Quản lý nghiệp vụ và bồi thường (có mặt).

5. Tổng Công ty cổ phần B1

Trụ sở số E - E, đường V, phường N, thành phố Cần Thơ.

6. Tổng Công ty cổ phần B2

Trụ sở số B, đường T, khu dân cư H, phường H, thành phố Cần Thơ.

7. Tổng Công ty cổ phần B3

Trụ sở số A, đường 30 tháng 4, phường T, thành phố Cần Thơ.

8. Tổng Công ty cổ phần B4

Trụ sở số D, đường Đ, phường L, tỉnh An Giang.

9. Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Cần Thơ

- Người kháng cáo: bị đơn Công ty cổ phần C1 .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2026/DSST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ thể hiện:

Phần trình bày của nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 02 năm 2025 và trong quá trình tố tụng như sau:

Nguyên đơn có sở hữu 01 (một) căn nhà trệt, mái lợp tôn, tường xây gạch, trần đóng la phong nhựa, nền lát gạch ceramic tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ - trước đây là ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Trước đây, vào năm 2024, khi bị đơn thi công công trình Dự án thành phần 3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1 đã gây thiệt hại cho nhà của nguyên đơn, mặc dù nhà cách công trình khoảng 08 – 10 mét và nằm ngoài ranh giải phóng mặt bằng của dự án.

Sau đó, nguyên đơn có khiếu nại sự việc đến Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang và được trả lời rằng: “đối với yêu cầu bồi thường nhà, công trình ngoài ranh giải phóng mặt bằng, không bị ảnh hưởng dự án nên đơn vị giải phóng mặt bằng không kiểm kê, lập phương án bồi thường, hỗ trợ là đúng theo quy định. Trường hợp nhà, công trình bị ảnh hưởng do quá trình thi công nên các bên (đơn vị thi công và bà Nguyễn Thị C) trao đổi, thỏa thuận; trường hợp không thỏa thuận được thì khởi kiện tại Tòa án nhân dân để được giải quyết theo quy định.

Vì vậy, nguyên đơn tiếp tục khiếu nại đến bị đơn và bị đơn đồng ý sẽ chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nhà của nguyên đơn. Nguyên đơn và bị đơn đã có nhiều thỏa thuận như sau:

Lần thứ nhất, hai bên thỏa thuận việc bồi thường thiệt hại sẽ theo mức áp giá của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh H;

Lần thứ hai, hai bên thỏa thuận việc bồi thường thiệt hại sẽ theo Chứng thư thẩm định giá số 235/2025/11-BDS ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Công ty Thẩm định giá Thống Nhất thì nhà của nguyên đơn có tổng giá trị là 706.020.000 đồng (bảy trăm lẻ sáu triệu không trăm hai mươi ngàn đồng); bao gồm nhà chính có giá trị là 684.341.550 đồng, mái che có giá trị là 13.541.250 đồng, khối bê tông cốt thép có giá trị là 8.137.400 đồng. Tuy nhiên, bị đơn lại không thực hiện việc bồi thường nhà cho nguyên đơn như thỏa thuận.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại nhà của nguyên đơn tương ứng số tiền là 706.020.000 đồng (bảy trăm lẻ sáu triệu không trăm hai mươi ngàn đồng).

Phần trình bày của bị đơn trong quá trình tố tụng như sau:

Năm 2024, bị đơn có thi công công trình Dự án thành phần 3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1. Nhà của nguyên đơn mặc dù nằm ngoài ranh giải phóng mặt bằng của dự án nhưng có bị ảnh hưởng là thật.

Bị đơn khẳng định bị đơn đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về các tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng và nhà của nguyên đơn mặc dù nằm ngoài ranh giải phóng mặt bằng của dự án nhưng vẫn bị ảnh hưởng là thật.

Bị đơn rất có thiện chí và trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư thực hiện bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn nhưng việc bồi thường thiệt hại phải theo

số tiền mà Công ty trách nhiệm hữu hạn G và tư vấn kỹ thuật DNL kết luận là 30.395.948 đồng (ba mươi triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn chín trăm bốn mươi tám đồng).

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty B:

Tổng Công ty B là thành viên liên danh đứng đầu bảo hiểm mọi rủi ro xây dựng theo Hợp đồng bảo hiểm xây dựng công trình số 15/2023/HĐKT.DATP3-BHXD và giấy chứng nhận bảo hiểm mọi rủi ro xây dựng số 23/21/26/BHKT/PC00078 cấp ngày 09 tháng 8 năm 2023.

Các bên bảo hiểm gồm người bảo hiểm (liên danh có Tổng Công ty B, Tổng Công ty cổ phần B1, Tổng Công ty cổ phần B2, Tổng Công ty cổ phần B3, Tổng Công ty cổ phần B4 với người được bảo hiểm là Sở Giao thông vận tải tỉnh H.

Đối tượng bảo hiểm là công trình gói thầu thi công xây dựng số 01: đoạn từ Km94+400 – Km113+200 dự án thành phần 3 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1.

Theo kết quả giám định thì chi phí sửa chữa nhà của nguyên đơn là 30.395.948 đồng (ba mươi triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn chín trăm bốn mươi tám đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2026/DSST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

Buộc bị đơn Công ty cổ phần C1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C số tiền là 706.020.000 đồng (bảy trăm lẻ sáu triệu không trăm hai mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Đương sự kháng cáo:

Ngày 06 tháng 4 năm 2026, bị đơn Công ty cổ phần C1 kháng toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2026/DSST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bị đơn đồng ý bồi thường thiệt hại nhà cho nguyên đơn số tiền là 30.395.948 đồng (ba mươi triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn chín trăm bốn mươi tám đồng) và tự nguyện hỗ trợ thêm số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Phản phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về thủ tục: Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Qua chứng cứ có trong hồ sơ và tranh luận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2026/DSST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ.

Phản trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Việc bị đơn thi công công trình Dự án thành phần 3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1 có gây thiệt hại cho nhà của nguyên đơn. Bị đơn hoàn toàn thống nhất rằng bị đơn phải có trách nhiệm khắc phục thiệt hại. Nhưng việc khắc phục thiệt hại phải thực hiện đúng theo quy định bởi cơ quan chuyên môn. Theo kết quả giám định của Công ty trách nhiệm hữu hạn G và tư vấn kỹ thuật DNL thì chi phí sửa chữa nhà của nguyên đơn là 30.395.948 đồng (ba mươi triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn chín trăm bốn mươi tám đồng) nên bị đơn sẽ bồi thường chi phí sửa chữa nhà là 30.395.948 đồng (ba mươi triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn chín trăm bốn mươi tám đồng) và tự nguyện hỗ trợ thêm số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Đây là trách nhiệm và sự tự nguyện của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật:

Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm theo quy định tại khoản 6 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06 tháng 4 năm 2026, bị đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2026/DSST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án

nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ là đúng trong thời hạn kháng cáo 15 (mười lăm) ngày theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Các đương sự đều thống nhất, khi bị đơn thi công công trình Dự án thành phần 3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1 đã gây thiệt hại đến nhà của nguyên đơn.

Nhà của nguyên đơn được xây dựng vào năm 2004 (cách đây hơn 20 năm), có kết cấu xây dựng là nhà trệt, mái lợp tôn, tường xây gạch, trần đóng la phong nhựa, nền lát gạch ceramic tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Theo Biên bản giám định hiện trường ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn giám định và tư vấn kỹ thuật DNL có sự tham gia của nguyên đơn, bị đơn, chủ đầu tư thì thiệt hại đối với căn nhà của nguyên đơn gồm có 18 (mười tám) vị trí hư hỏng, tình trạng hư hỏng là nứt dọc, nứt ngang, nứt chéo, rạn nứt chân chim, nứt bề gạch ốp, nứt bề sập lún.

[2.2]. Công ty trách nhiệm hữu hạn giám định và tư vấn kỹ thuật DNL đánh giá mức độ hư hỏng của từng bộ phận kết cấu công trình theo TCVN 9381:2012. Theo đó, chi phí cần thiết để sửa chữa, khôi phục căn nhà của nguyên đơn về tình trạng trước khi xảy ra thiệt hại là 30.395.948 đồng (ba mươi triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn chín trăm bốn mươi tám đồng).

Mức thiệt hại này được xác định trên cơ sở hiện trạng thực tế, đánh giá kỹ thuật của đơn vị giám định chuyên môn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành (TCVN 9381:2012) và phương pháp xác định chi phí sửa chữa đối với từng hạng mục bị hư hỏng.

[2.3]. Nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại nhà của nguyên đơn tương ứng số tiền là 706.020.000 đồng (bảy trăm lẻ sáu triệu không trăm hai mươi ngàn đồng) theo Chứng thư thẩm định giá ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Công ty T2. Và số tiền này là giá trị xây mới của toàn bộ căn nhà (được xác định giá trị theo công thức diện tích nhân với đơn giá xây dựng) chứ không phải là giá trị thiệt hại thực tế đã xảy ra do hiện tượng rung chấn trong quá trình thi công.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 6 của Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng khoản 1 Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì đối với tài sản bị hư hỏng thì thiệt hại được xác định là chi phí hợp lý để sửa chữa, khôi phục lại tình trạng tài sản trước khi bị hư hỏng theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết bồi thường; chỉ khi tài sản không thể sửa chữa, khôi phục thì mới xác định thiệt hại theo giá trị của toàn bộ tài sản.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng trình bày gia đình nguyên đơn vẫn sinh sống trên căn nhà đang

yêu cầu bồi thường thiệt hại cho đến nay. Lời khai này phù hợp với ghi nhận tại Mục 2 – Phụ lục ban hành kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 235/2025/11-BDS ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Công ty Thẩm định giá Thống Nhất mô tả một số bộ phận hư hỏng và công trình đang được sử dụng.

[2.4]. Như vậy, bị đơn chỉ phải bồi thường thiệt hại trên những thiệt hại thực tế đã xảy ra theo Bảng tính khối lượng thiệt hại và chi phí sửa chữa với tổng giá trị khắc phục là 39.143.963 đồng (ba mươi chín triệu một trăm bốn mươi ba ngàn chín trăm sáu mươi ba đồng).

[2.5]. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc hỗ trợ thêm chi phí sửa chữa nhà cho nguyên đơn số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

[3]. Nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đồng nhất với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên án:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần C1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2026/DSST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

Buộc bị đơn Công ty cổ phần C1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do tài sản (nhà) bị xâm phạm cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C số tiền là 139.143.963 đồng (một trăm ba mươi chín triệu một trăm bốn mươi ba ngàn chín trăm sáu mươi ba đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty cổ phần C1 phải chịu 1.519.797 đồng (một triệu năm trăm mười chín ngàn bảy trăm chín mươi bảy đồng).

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Công ty cổ phần C1 được nhận lại số tiền tạm ứng 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006605 ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bản án này có hiệu lực thi hành ngày 12 tháng 8 năm 2026.

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, Điều 7, Điều 7a 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND KV13;
- THADS TP.Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thùy Trang