

Bản án số: 422/2024/DS-PT

Ngày: 19.9.2024

V/v “Tranh chấp về bồi thường
thiệt hại do xây dựng gây ra”.

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 Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 23/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp về bồi thường thiệt hại do xây dựng gây ra”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 297/2023/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 345/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Minh K, sinh năm: 1958. Địa chỉ: Lô A, Khu N, khu V, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

2. Bà Bùi Thị K1, sinh năm: 1985. Địa chỉ: E đường C, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên lạc: 88 tổ D, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp: 1. Bà Lê Ngọc A, sinh năm: 1984; 2. Bà Đoàn Thị Diễm T, sinh năm: 1996 - Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/4/2021 (bà Ngọc A có mặt, bà T vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức thành phố Cần Thơ (Gọi tắt là Ban Q1). Địa chỉ: Số A đường T, phường C, Quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu K2, sinh năm: 1970 - Giấy ủy quyền ngày 06/12/2023) (có mặt)

2. Công ty CP Đ (Gọi tắt là Công ty Đ). Địa chỉ: 2 đường N, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Bà Lê Thị T1, sinh năm: 1987 - Giấy ủy quyền ngày 01/7/2024 - (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Đ: Luật sư Sin Thoại K3 – Công ty TNHH MTV T4 – Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Tổng Công ty Cổ phần B. Địa chỉ: Số I, T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp: Ông Trần Đức T2 - Theo Giấy ủy quyền ngày 19/6/2024 - (có mặt)

2. Bà Chương Ngọc K4, sinh năm: 1964. Địa chỉ: Lô A, Khu N, khu V, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (xin vắng).

3. Bà Lê Ngọc A, sinh năm: 1984; Địa chỉ: H tổ D, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ban Q1 và Công ty Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông K, bà K1 trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Ông Nguyễn Minh K là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: thửa đất số 08, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ593794 (Số vào sổ cấp GCN: CH00735) được Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 25/5/2011 và thửa đất số 10, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN271953 (Số vào sổ cấp GCN: CH03274) được Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 26/06/2018. Đầu năm 2020, ông Nguyễn Minh K đã xây dựng nhà trên hai thửa đất trên và được Ủy ban nhân dân quận N cấp Giấy phép xây dựng số 286/GPXD ngày 09 tháng 3 năm 2020. Sau đó, ông Nguyễn Minh K đã cho bà Bùi Thị K1 thuê nhà và quyền sử dụng đất để kinh doanh quán cà phê với giá là 20.000.000 đồng/tháng. Sau khi thỏa thuận, bà K1 đã kinh doanh quán cà phê trên thửa đất trên và đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 57A8029355 được Phòng Tài chính – Kế hoạch của Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/3/2020. Lợi nhuận bình quân mỗi tháng là 35.000.000 đồng/tháng. Ngày 30/04/2020 thực hiện theo Thông báo thu hồi đất số 416/TB-UBND ngày 16 tháng 3 năm 2020 của

Ủy ban nhân dân quận N, ông Nguyễn Minh K và bà Bùi Thị K1 đã bàn giao mặt bằng để Ban Q1 và Công ty Đ thực hiện công trình công ngăn triều công trình xây dựng kè sông C. Trong quá trình thực hiện thì hộ kinh doanh B1 phải dừng hoạt động từ tháng 4/2020 đến nay.

Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất ông Nguyễn Minh K đã đầu tư xây dựng bờ kè và đầu tư bơm cát vào hai thửa đất nêu trên. Trong quá trình thực hiện công trình, đơn vị thi công đã tháo bỏ bờ kè làm sạt cát ông Nguyễn Minh K đã bơm vào bị trôi đi. Tổng chi phí ông Nguyễn Minh K xây dựng bờ kè và bơm cát là 70.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi triệu đồng chẵn), trong đó chi phí làm bờ kè là 60.000.000 đồng, chi phí bơm cát là 10.000.000 đồng; khi thực hiện công trình đơn vị thi công đã sử dụng điện, nước của cơ sở kinh doanh Bùi Kiều với số tiền khoảng 5.000.000 đồng. Bà Bùi Thị K1 đã nhiều lần yêu cầu đơn vị thi công thanh toán nhưng đơn vị thi công không đồng ý và cho rằng đó không phải là trách nhiệm của đơn vị thi công mà là của Ban Q1 và Công ty Đ. Từ khi bàn giao mặt bằng đến nay, ông Nguyễn Minh K và bà Bùi Thị K1 đã nhiều lần yêu cầu Ban Q1 và Công ty Đ bồi thường hỗ trợ. Tuy nhiên, đến nay Ban Q1 và Công ty Đ vẫn không có phản hồi. Nay các ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Ông K yêu cầu Ban Q1 và Công ty Đ thanh toán số tiền (*tạm tính đến ngày nộp đơn khởi kiện*) là 1.440.000.000 đồng, cụ thể như sau: Số tiền gốc yêu cầu 750.000.000 đồng; tiền lãi ngày 01/9/2022 đến khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm) là chi phí xây dựng nhà tại thửa đất số 08, 10 tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ; khoản thu nhập bị mất hàng tháng từ việc cho thuê nhà tại hai thửa đất nêu trên với số tiền 20.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày bàn giao mặt bằng ngày 30/04/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm. Tạm tính đến thời gian nộp đơn khởi kiện (ngày 30 tháng 04 năm 2020) là khoảng 31 tháng, tương đương với số tiền 620.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm hai mươi triệu); thanh toán chi phí đã đầu tư vào đất, bao gồm chi phí làm bờ kè và bơm cát, tổng chi phí là 70.000.000 đồng.

- Bà K1 đề nghị Tòa án buộc Ban Q1 và Công ty Đ thanh toán số tiền (*tạm tính đến ngày nộp đơn khởi kiện*) 1.090.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ không trăm chín mươi triệu đồng), cụ thể như sau: khoản thu nhập hàng tháng bị mất từ việc kinh doanh quán cà phê tại hai thửa đất nêu trên với số tiền 35.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày bàn giao mặt bằng 30/04/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm. Tạm tính đến thời gian nộp đơn khởi kiện (ngày 30 tháng 04 năm 2020) là khoảng 31 tháng, tương đương với số tiền 1.085.000.000 đồng; thanh toán cho bà tiền điện, tiền nước đã sử dụng trong suốt quá trình thực hiện công trình, với tổng số tiền là 5.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện cho nguyên đơn ông K rút yêu cầu chi phí đã đầu tư vào đất 70.000.000 đồng, rút yêu cầu tiền lãi đối với số tiền 750.000.000 đồng. Bà K1 sửa lại về mất thu nhập theo mức thu nhập cơ sở vùng II lương cơ sở mỗi tháng là 4.160.000 đồng và yêu cầu 24 tháng do giảm trừ một năm dịch bệnh C – 19, số tiền yêu cầu là 99.840.000 đồng; yêu cầu tiền điện 5.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 30/4/2020 đến nay 1.660.000 đồng, tổng cộng là 6.660.000 đồng.

* Trước yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, lần lượt các bị đơn có ý kiến:

- Ban Q1 có ý kiến như sau: Với vai trò là chủ đầu tư thực hiện nhiệm vụ quản lý dự án theo quyết định ủy quyền của UBND thành phố C và các quy định pháp luật trong quản lý đầu tư – xây dựng. Ban Q1 có ký hợp đồng thi công với Công ty Đ theo hợp đồng số 08/2020, ký ngày 20/01/2020 ký kết thi công gói thầu CT3-PW-1.6: Xây dựng công ngăn triều trên đường sau kè Sông C thuộc dự án phát triển thành phố Cần Thơ và tăng cường khả năng thích ứng đô thị. Căn cứ Biên bản ngày 16/5/2022 về việc giải quyết việc bồi thường – hỗ trợ đối với nguyên đơn có xảy ra thiệt hại. Ban Q1 đã tích cực phối hợp vận động các bên thương lượng để bồi thường thiệt hại cho các hộ bị ảnh hưởng. Đến nay hai bên vẫn chưa thống nhất được phương án bồi thường.

- Công ty Đ có ý kiến: Công ty Đ là đơn vị thi công tuyến công đường T theo đúng hồ sơ bản vẽ thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong quá trình thi công Công ty Đ chỉ sử dụng mặt bằng được chủ đầu tư bàn giao. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì Công ty Đ chỉ đồng ý hỗ trợ tổng phần thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) bởi, Công ty Đ có ký kết với Công ty B2. Công ty Đ đề nghị thống nhất Biên bản ngày 16/5/2022 về việc giải quyết việc bồi thường – hỗ trợ đối với nguyên đơn có xảy ra thiệt hại.

* Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Công ty Cổ phần B2: công ty đã thực hiện đúng nhiệm vụ, hợp đồng được ký với nhà thầu Công ty Đ và Ban ODA, khối lượng thiệt hại khi nhà thầu thi công ảnh hưởng đến nguyên đơn (quán cà phê) đã được chủ quán ký xác nhận khối lượng thiệt hại và công ty G có tính toán khối lượng thiệt hại theo biên bản giám định (biên bản khảo sát ngày 20/11/2020 và biên bản làm việc ngày 19/3/2021) của công ty được quy ra số tiền 147.870.934 đồng, số tiền này không phải là số tiền bồi thường nhà thầu thi công phải bồi thường mà phải căn cứ vào hồ sơ thu thập hợp lệ mới bồi thường được, hiện nay hồ sơ vẫn chưa thu thập hợp lệ.

- Bà Chương Ngọc K4 trình bày theo Bản tự khai ngày 27/11/2023: Bà là vợ của ông Nguyễn Minh K là nguyên đơn trong vụ kiện nêu trên. Bà thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và nội dung ông K đã trình bày. Đồng thời, do sức khỏe không đảm bảo nên bà xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và các phiên xét xử của tòa án các cấp.

- Bà Lê Ngọc A tư cách người liên quan không có ý kiến.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 297/2023/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh K; bà Bùi Thị K1.

1.1. Buộc bị đơn Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức thành phố Cần Thơ và Công ty CP Đ liên đới bồi thường ông Nguyễn Minh K tổng số tiền 1.610.000.000 đồng. Đồng thời, bị đơn Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức thành phố Cần Thơ và Công ty CP Đ có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền mất thu nhập cho thuê nhà cho ông Nguyễn Minh K với số tiền 20.000.000 đồng/tháng từ ngày 30/11/2023 cho đến khi ông Nguyễn Minh K hoàn thành việc sửa chữa nhà số A đường T - T).

1.2. Buộc bị đơn Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức thành phố Cần Thơ và Công ty CP Đ liên đới bồi thường bà Bùi Thị K1 tổng số tiền 99.840.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện giữa nguyên đơn bà K1 với bị đơn: Buộc bị đơn Công ty CP Đ phải có trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị K1 số tiền 6.660.000 đồng.

2. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền lãi từ ngày 01/9/2022 đến kết thúc phiên tòa sơ thẩm; đình chỉ một phần yêu cầu tiền mất thu nhập của bà Bùi Thị K1 mỗi tháng 35.000.000 đồng từ ngày 30/4/2020 đến ngày 30/11/2023; đình chỉ yêu cầu chi phí khắc phục sửa chữa bờ kè số tiền 70.000.000 đồng. Hậu quả của việc đình chỉ: Đương sự không phải chịu án phí phần đình chỉ này. Đương sự được thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Điều 192; Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 19 tháng 12 năm 2023, bị đơn Công ty Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 25 tháng 12 năm 2023, bị đơn Ban Q1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn xác định số tiền thiệt hại căn nhà và quán cà phê và yêu cầu có giảm cho bị đơn chỉ 600.000.000đ, tiền mất thu nhập yêu cầu bị đơn bồi thường 20.000.000đ/tháng, tính từ 30/4/2020 đến hôm nay.

- Các bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng yêu cầu của các nguyên đơn là không có căn cứ bởi việc thi công là đúng quy định, giá trị căn nhà thiệt hại là không đúng, chất lượng kết cấu xây dựng không đảm bảo tiêu chuẩn.

- Công ty B2 giữ nguyên ý kiến.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Công ty Đ trình bày quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Thẩm phán không cho thẩm định tại chỗ hiện trạng nhà là vi phạm luật tố tụng dân sự; các bên không thống nhất giá trị thiệt hại nhưng không cho định giá thiệt hại là không đúng; việc cấp phép xây dựng cho nguyên đơn ông K là chưa đúng quy định do việc cấp phép mà không có bản vẽ thiết kế xây dựng và bản vẽ vị trí xây dựng do kỹ sư lập, kỹ sư là ai, làm việc ở đâu có đủ thẩm quyền lập hay không, có ký hợp đồng lập bản vẽ hay

không, bản vẽ không thể hiện chi tiết kết cấu vật liệu xây dựng để chắc chắn đảm bảo khả năng chịu lực của công trình; việc Tòa sơ thẩm căn cứ vào Biên bản ngày 16/5/2022 để giải quyết là không đúng, bởi phía nguyên đơn không cung cấp bản vẽ nên nhà thầu không thực hiện việc xây dựng nhà nguyên hiện trạng ban đầu cho nguyên đơn, giấy phép xây dựng chỉ cấp 80m² nhưng xây dựng 164,5m² là xây dựng trái phép, ngày cấp phép 09/3/2020 đến ngày 31/3/2020 đưa vào sử dụng là khả năng chất lượng công trình không đảm bảo, ông K không chứng minh đã thanh toán tiền xây dựng, không thấy xuất hóa đơn 750.000.000đ, không thấy tài liệu kê khai thuế đối với số tiền 750.000.000đ của Công ty N là không đúng; đối với bà K1 không thấy việc đóng thuế cho việc kinh doanh, bà K1 biết công trình làm nhưng vẫn thuê là có ý gì, bà K1 không có công ăn việc làm nên yêu cầu để hưởng trợ cấp thất nghiệp là không đúng đối tượng; đối với việc ông K yêu cầu tiền mất thu nhập là không có căn cứ vì chưa xác minh làm rõ ông K có nộp thuế thu nhập hay không; việc buộc bị đơn liên đới chịu bồi thường là không đúng bởi Công ty Đ đã thi công đúng quy định và được chủ đầu tư nghiệm thu công trình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, tại phiên tòa, tuy vụ việc không giám định được nguyên nhân nhưng qua các biên bản làm việc xác định là có thiệt hại cho nguyên đơn. Khi xây nhà nguyên đơn được cấp phép và khi xây xong thì công trình tiến hành thi công, do đó, trách nhiệm bồi thường thiệt hại được xác định như cấp sơ thẩm là đúng. Đối với tiền mất thu nhập của ông K cần xác định từ tháng 8/2020, bởi từ tháng 4, 5, 6/2020 bà K1 vẫn còn kinh doanh nên có trách nhiệm đóng tiền thuê cho ông K, từ tháng 8/2020 thì đã ngừng kinh doanh nên thiệt hại mất thu nhập là có, tương tự bà K1 đã được cấp phép kinh doanh do công trình đã làm mất thu nhập của bà nên yêu cầu là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm buộc các bị đơn bồi thường cho nguyên đơn ông K số tiền 600.000.000đ giá trị thiệt hại căn nhà, 800.000.000đ tiền mất thu nhập, bồi thường cho bà K1 số tiền mất thu nhập 99.840.000 đồng, buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải có trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị K1 số tiền 6.660.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông K và bà K1 vắng mặt nhưng có người đại diện, bà Chương Ngọc K4 có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của các bị đơn:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, thấy rằng, nguyên đơn ông K có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại đường T - T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khắc gắn liền với đất số BD593794 (Số vào sổ cấp GCN: CH00735) được Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 25/5/2011 và thửa đất số 10, tờ bản đồ số 49 toạ lạc tại đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN271953 (Số vào sổ cấp GCN: CH 03274) được Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 26/06/2018. Nguyên đơn xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng số: 286/GPXD, ngày 09/3/2020 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp phép và theo Hợp đồng xây dựng ngày 05/01/2020 giữa ông Nguyễn Minh K với công ty TNHH MTV N có kèm Biên bản nghiệm thu công trình ngày 31/03/2020. Như vậy, có cơ sở xác định nguyên đơn có xây dựng công trình nhà ở trên hai thửa đất, khi xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, được nghiệm thu hoàn thành các hạng mục công trình xây dựng và đảm bảo các điều kiện để sử dụng. Đến khoảng cuối tháng 03 năm 2020, bị đơn Ban Q1 và Công ty CP Đ tiến hành xây dựng gói thầu CT3-PW-1.6 xây dựng công ngăn triều trên đường sau kè sông C (công ngăn triều Trần Ngọc Q) theo Lệnh khởi công số: 516/BQL-QLKTMT do Ban Q1 phát hành ngày 30/3/2020, tuy nhiên, trước khi khởi công xây dựng gói thầu CT3-PW-1.6, các bị đơn đã không thực hiện liên hệ với các chủ sở hữu các công trình liền kề, lân cận (trong đó có thửa đất số 08; số 10, tờ bản đồ số 49 ông Nguyễn Minh K) để kiểm tra hiện trạng và ghi nhận các khuyết tật của công trình liền kề, lân cận (nếu có) là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 8 Thông tư số: 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ X.

[2.2] Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm các bên không yêu cầu trưng cầu giám định chuyên năng về xây dựng theo Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự để xác định nguyên nhân và thiệt hại đối với công trình bị ảnh hưởng. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, phía bị đơn có yêu cầu giám định, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để thực hiện. Tại Công văn số 418/TTQLN&CLCT ngày 08/8/2024 của Trung tâm quản lý nhà ở và chất lượng công trình xây dựng xác định việc giám định là không cần thiết bởi theo các biên bản làm việc ghi nhận hiện trạng và thiệt hại giữa các bên thì phía bị đơn đề xuất chi phí hỗ trợ. Tại công văn số 462/TTQLN&CLCT ngày 29/8/2024 xác định việc giám định nguyên nhân phải có biên bản khảo sát trước khi thi công xem nhà có hư hỏng hoặc nhà thầu thi công không đúng biện pháp kỹ thuật, Trung tâm không được cung cấp hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ quản lý an toàn thi công xây dựng công trình và hình ảnh thực tế khi đào đất thi công nên không đủ cơ sở giám định nguyên nhân. Tuy không xác định nguyên nhân nhưng thực tế khi nhà của nguyên đơn ông K xây dựng xong vừa đưa vào sử dụng tháng 3/2020 (cho bà Bùi Thị K1 kinh doanh quán cà phê) thì công trình của bị đơn khởi công xây dựng, việc hư hại nứt nhà, lún tường của nguyên đơn xuất hiện sau khi công trình thi công và được các bên ghi nhận tại các biên bản. Cụ thể: theo Biên bản hiện trường ngày 18/8/2020 (BL 50) biên bản thể hiện có việc “3. Nội dung: Lún nền, nứt tường” nhà ông Nguyễn Minh K, nhưng phía bị đơn vẫn tiếp tục thi công, không tiến hành khảo sát việc ảnh hưởng cũng như khắc phục thiệt hại cho nguyên đơn là chưa đúng; Tại Biên bản giải quyết vụ việc ngày 16/5/2022 của Ủy ban nhân dân phường X, quận N, thành phố Cần Thơ đã ghi nhận sự việc và ý kiến giải quyết phương án bồi thường - hỗ trợ, các bên đã

thể hiện ý kiến nhưng chưa thống nhất tổng giá trị thiệt hại tài sản đã bị ảnh hưởng của ông Nguyễn Minh K, hoặc phía bị đơn đồng ý xây lại như hiện trạng cho nguyên đơn. Căn cứ các Biên bản ngày 18/8/2020 và Biên bản ngày 16/5/2022 thể hiện các bên đã ghi nhận sự kiện có xảy ra thiệt hại, có ảnh hưởng công trình nhà ở và tài sản của nguyên đơn, các bên chỉ chưa xác định được hậu quả giải quyết thiệt hại, tài sản bị thiệt hại phải bồi thường là bao nhiêu. Thực tế hiện nay căn nhà của nguyên đơn hoàn toàn không sử dụng được thể hiện qua các bản ảnh nguyên đơn cung cấp (bút lục 2452, 2453, 2454) chỉ còn bức tường, không còn nguyên hiện trạng căn nhà được bị đơn Công ty Đ xác định tại phiên tòa. Do đó, căn cứ vào “Hợp đồng xây dựng ngày 05/01/2020; Biên bản nghiệm thu công trình ngày 31/3/2020, Biên bản thanh lý hợp đồng” thì giá trị xây nhà là 750.000.000 đồng. Do đó, xác định thiệt hại tài sản của nguyên đơn là 750.000.000 đồng. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn đồng ý giảm mức bồi thường giá trị căn nhà còn 600.000.000đ là giá trị thiệt hại buộc bị đơn bồi thường.

[2.3] Phía các bị đơn cho rằng nhà nguyên đơn xây không đúng giấy phép không xác định được kỹ sư là ai có đủ thẩm quyền lập bản vẽ hay không, việc cơ quan có thẩm quyền cấp phép cho ông K là không đúng quy định Luật Xây dựng. Về vấn đề này thấy rằng, phía nguyên đơn đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép thì được quyền xây dựng, còn việc cấp phép không đúng thì trong nội dung vụ việc này Tòa án không có thẩm quyền xem xét. Đối với việc ông K được cấp phép xây dựng 80m² nhưng trên đất không chỉ có công trình nhà ở mà còn có cả quán cà phê là xây dựng trái phép, thấy rằng, thực tế theo như hình ảnh nguyên đơn bà K1 cung cấp các hình ảnh chụp hiện trạng quán cà phê mà bà K1 đã thuê của nguyên đơn ông K là có tồn tại (bút lục 2435, 2436, 2437, 2438, 2439), do đó, thiệt hại không chỉ căn nhà mà còn có cả chi phí xây quán cà phê tổng 750.000.000 đồng là đúng. Và khi dự án thi công thì hiện trạng quán và căn nhà theo như ảnh nguyên đơn cung cấp (tại các bút lục 2440 đến 2454) thì không thể sử dụng được chỉ còn các bức tường đã được bị đơn Công ty Đ thừa nhận tại phiên tòa. Đối với ý kiến bị đơn cho rằng chưa thấy nguyên đơn thanh toán tiền xây cho Công ty N để chứng minh nhà xây có giá 750.000.000 đồng: thấy rằng, việc thanh toán hay không là việc của nguyên đơn và Công ty N1 Như trên nhận định, hoàn toàn có việc nguyên đơn xây dựng nhà và quán cà phê vừa xong cho thuê thì công trình do bị đơn thi công đã làm hư hại là có thật, vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như cấp sơ thẩm quyết định là có căn cứ theo Điều 589 Bộ luật Dân sự.

[2.4] Đối với yêu cầu tiền mất thu nhập do cho thuê tài sản là nhà và quyền sử dụng đất bị ảnh hưởng của ông Nguyễn Minh K yêu cầu tính từ ngày 30/04/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính đến ngày 30/11/2023 số tiền thuê là 20.000.000 đồng mỗi tháng theo hai hợp đồng thuê tài sản là khoảng 43 tháng, tương đương với số tiền 860.000.000 đồng. Xét “Hợp đồng thuê nhà ngày 31/03/2020” (Bút lục số: 109) và “Hợp đồng thuê mặt bằng - Hợp đồng thuê tài sản, số công chứng: 1763, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04/10/2019 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh T3” được ký giữa ông Nguyễn Minh K – bà Chương Ngọc K4 với bà Lê Ngọc A theo hai hợp đồng có thỏa thuận tại Điều 01 thuê tài sản là nhà tọa lạc tại địa chỉ số A đường T, phường

X, quận N, thành phố Cần Thơ, thửa đất số 08 và 10 tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 593794 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông K; tại Điều 2: Thanh toán, giá thuê 10.000.000 đồng/tháng (Hai hợp đồng là 20.000.000 đồng/tháng). Và như trên nhận định nếu không có việc thi công của bị đơn gây ra thiệt hại nhà thì các bên vẫn tiếp tục việc thuê nhà đất. Do đó, có căn cứ xác định nguyên đơn có thiệt hại. Cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng theo quy định Điều 589, 584, 585 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện nguyên đơn chỉ yêu cầu đến ngày xét xử sơ thẩm nhưng sau khi cấp sơ thẩm công khai chứng cứ ngày 06.12.2022 thì nguyên đơn có yêu cầu bồi thường đến khi sửa chữa nhà xong, cấp sơ thẩm chấp nhận là không đúng vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, cũng như không hợp lý, không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn bởi không biết khi nào sẽ sửa chữa xong nếu như nguyên đơn cố tình không sửa chữa sau khi bản án có hiệu lực nên sửa lại phần tuyên trong quyết định của cấp sơ thẩm, chỉ chấp nhận đến khi xét xử sơ thẩm. Mặt khác, thời điểm tính thiệt hại cho nguyên đơn cần xác định từ tháng 8/2020 mới chính xác bởi từ tháng 4, 5, 6/2020 phía nguyên đơn bà K1 vẫn kinh doanh online hợp đồng thuê chưa chấm dứt việc thuê với nguyên đơn ông K thì bà K1 vẫn phải trả tiền thuê và đến tháng tháng 8 thì các bên tiến hành ghi nhận sự việc hư hỏng nhà thì lúc này phía bà K1 đã không thể kinh doanh được nên tính từ tháng 8/2020 đến khi xét xử sơ thẩm 40 tháng là hợp lý. Cụ thể số tiền 40 tháng x 20.000.000đ/tháng = 800.000.000đ

[2.4] Xét yêu cầu của bà Bùi Thị K1 về thiệt hại hộ kinh doanh: Phần nhà và đất của nguyên đơn ông K được bà Lê Ngọc A đứng ra thuê nhưng giao cho bà Bùi Thị K1 kinh doanh giải khát (Hộ kinh doanh Bùi K1) theo Giấy phép kinh doanh số: 57A8029355 đăng ký lần đầu ngày 18/3/2020 (Bút lục số: 102). Thấy rằng, nếu như không có việc thi công gây ra thiệt hại thì hoạt động kinh doanh vẫn diễn ra bình thường, do việc thi công như trên đã gây ra việc lún nứt tường, quán phải đóng cửa, do đó, yêu cầu bồi thường mất thu nhập của bà K1 là có căn cứ như cấp sơ thẩm nhận định. Do đó, kháng cáo của các bị đơn Công ty Đ đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Đối với tiền điện buộc bị đơn Công ty 40 trả cho bà K1, thì bị đơn Công ty Đ thống nhất như án sơ thẩm nên ghi nhận.

[2.6] Đối với ý kiến của bị đơn Ban quản lý dự án không đồng ý liên đới bồi thường cho nguyên đơn mà đây là trách nhiệm của nhà thầu là Công ty Đ: Xét thấy, theo hợp đồng giữa nhà thầu là Công ty Đ và chủ đầu tư là Ban quản lý dự án không thỏa thuận rõ ràng về trách nhiệm bồi thường khi xảy ra thiệt hại cho công trình kế cận. Mặt khác, phía Công ty Đ cũng có lỗi trước khi thi công không khảo sát ghi nhận hiện trạng nhà thì cả hai có nghĩa vụ liên đới bồi thường theo quy định Điều 587, 605 Bộ luật Dân sự. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bị đơn Ban Q1.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, đúng quy định. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn Công ty Đ là không có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm đánh giá và

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn cơ bản là đúng, chỉ sửa phần bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn ông K như nhận định trên.

[4] Về phần án phí:

[4.1] Sơ thẩm: Các bị đơn phải chịu theo quy định.

[4.2] Phúc thẩm: Kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 589, 584, 585, 587, 605 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử: - Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 297/2023/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều về thời hạn và số tiền bồi thường.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền lãi từ ngày 01/9/2022 đến kết thúc phiên tòa sơ thẩm; đình chỉ một phần yêu cầu tiền mất thu nhập của bà Bùi Thị K1 mỗi tháng 35.000.000 đồng từ ngày 30/4/2020 đến ngày 30/11/2023; đình chỉ yêu cầu chi phí khắc phục sửa chữa bờ kè số tiền 70.000.000 đồng (trong đó chi phí làm bờ kè là 60.000.000 đồng, chi phí bơm cát là 10.000.000 đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh K; bà Bùi Thị K1.

2.1. Buộc bị đơn Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức thành phố Cần Thơ và Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Minh K tổng số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng) (Trong đó tiền bồi thường tài sản nhà và quán cà phê là 600.000.000 đồng, tiền mất thu nhập là 800.000.000 đồng)

2.2. Buộc bị đơn Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức thành phố Cần Thơ và Công ty Cổ phần Đ liên đới bồi thường bà Bùi Thị K1 tổng số tiền 99.840.000 đồng (Chín mươi chín triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

2.3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị K1 số tiền 6.660.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng) (Trong đó 5.000.000 đồng nợ gốc tiền điện và 1.660.000 đồng tiền lãi chậm trả).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

3. Về án phí dân sự

3.1. Sơ thẩm:

- Bị đơn Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức thành phố Cần Thơ phải chịu 28.500.000 đồng.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải chịu 28.833.000đ

- Nguyên đơn bà Bùi Thị K1 được nhận lại 10.500.000 đồng (Mười triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000255 ngày 03/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3.2. Phúc thẩm:

- Bị đơn Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức thành phố Cần Thơ và bị đơn Công ty Cổ phần Đ mỗi bên phải chịu 300.000 đồng, được trừ tiền tạm ứng án phí theo các Biên lai thu số 0000727 ngày 28/12/2023 và số 0000735 ngày 29/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh