

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NHA TRANG
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 78/2023/DS-ST

Ngày 12 tháng 9 năm 2023

V/v: "*Yêu cầu bồi thường thiệt hại
về tài sản do công trình xây dựng gây ra*"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NHA TRANG,
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Ngọc Yến Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lưu Văn Có

Bà Võ Thị Bời

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố
Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang tham gia phiên
tòa: Bà Nguyễn Thị Như Hạnh** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang
mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 142/2022/TLST-DS
ngày 09 tháng 5 năm 2022 về "*Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản do công trình
xây dựng gây ra*"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2023/QĐXXST-DS
ngày 10 tháng 7 năm 2023 và các Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn: Bà Lê Uyên P* - Sinh năm: 1975;

Địa chỉ: Lô số ..., KĐT mới V, phường H, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh
Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Minh N** - Sinh năm: 1995; Địa chỉ: ...
Lạc A, phường P, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; (*Theo Giấy ủy quyền được
Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy chứng nhận ngày 25/5/2022*); Ông Nhật có
mặt.

* *Bị đơn: Công ty Cổ phần Khách sạn B;*

Địa chỉ: Đường Nguyễn Cơ T, khu đô thị mới H, phường H, thành phố Nha
Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lã Quang B** - Sinh năm: 1979; Chức
danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông **Trần Ngọc T** - Sinh năm: 1983; Chức danh:
Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Vũ Xuân L** - Sinh năm: 1975; ; Chức
danh: Phó Tổng giám đốc; Địa chỉ liên hệ: Căn ... shophouse Nguyễn C, phường
Trung H, quận Cầu G, thành phố Hà Nội; (*Theo Giấy ủy quyền số 07/2023/BDT-TGD
ngày 18/7/2023 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khách sạn B*); Ông L vắng
mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Trần Ngô Phúc V** – Sinh năm: 1972; Địa chỉ: ... Trần P, Lộc N, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Minh N** - Sinh năm: 1995; Địa chỉ: Lạc A, phường P, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; (*Theo Giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy chứng nhận ngày 01/8/2022*); Ông Nhật có mặt.

* *Người làm chứng:*

1. Ông **Trần Hữu T** - Sinh năm: 1981; Địa chỉ: ...đường Bách K, quận Hai Bà T, thành phố Hà Nội; Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông **Nghiêm Tiến M** - Sinh năm: 1981; Địa chỉ: Lê Thanh N, phường Bách K, quận Hai Bà T, thành phố Hà Nội; Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà **Cao Thị Xuân T** - Sinh năm: 1977; Địa chỉ: Tổ ... Tây B, phường V, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Lê Uyên P và ông Trần Ngô Phúc V là chủ sử dụng đối với nhà đất tại Thửa đất số 159, tờ bản đồ số 387/2008/TĐ.BĐ, địa chỉ Lô số, Khu đô thị mới V, phường H, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Nhà đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 018978 ngày 07/2/2013, vào sổ cấp GCN số CH02761/22327. Gia đình bà Lê Uyên P đã xây dựng nhà ở và sinh sống tại đây từ năm 2013 cho đến nay, nhà ở được xây dựng theo dạng biệt thự nên làm rất kiên cố. Ngoài không gian ở, căn nhà còn phân diện tích cho bên khác thuê lại từ năm 2015 với giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng.

Bắt đầu từ khoảng đầu năm 2016, khi Công ty Cổ phần Khách sạn B cho khởi công xây dựng dự án Căn hộ La Luna Nha Trang tại khu vực sát với nhà ở của bà Lê Uyên P thì lúc này gia đình bà P bắt đầu nhận về rất nhiều thiệt hại, bao gồm thiệt hại cả về nhà ở lẫn về thu nhập; Cụ thể như sau:

1. Thiệt hại về nhà ở: Việc thi công dự án Căn hộ La Luna Nha Trang đã gây ra rất nhiều thiệt hại nghiêm trọng cho nhà ở. Kể từ thời điểm dự án được thực hiện cho đến nay, tường nhà xuất hiện nhiều vết nứt chân chim, nền nhà bị sụt lún, lệch các kết cấu gạch men, cửa bị xệ một bên làm cho kết cấu cửa không đồng đều dẫn đến không thể mở cửa được. Ngoài ra, các khung sắt ở tường bao quanh ngôi nhà bị nứt toác, bức liên kết khởi trụ. Vào thời gian cao điểm của dự án, đội ngũ công nhân thường xuyên dựng xe thành hàng trước nhà, các vật liệu xây dựng như sắt thép, vữa, hồ... cũng được tập kết trước nhà. Không những vậy, khói bụi, tiếng ồn từ công trình thi công liên tục làm ảnh hưởng đến đời sống của gia đình bà P trong nhiều năm liền, cây cảnh trong khuôn viên sân nhà cũng dần chết hết. Điều này đã gây ra cho gia đình bà Phương rất nhiều sự bất tiện, thiệt hại cả về vật chất lẫn tinh thần.

2. Thiệt hại về thu nhập:

- Thu nhập từ việc cho thuê: Như đã trình bày ở trên, ngoài không gian sinh hoạt, gia đình bà Phương còn có diện tích cho các bên khác thuê với giá là 50.000.000 đồng/tháng.

+ Tháng 8/2016, ông Nghiêm Tiến M thuê nhà nhưng ông M trả nhà sau 03 tháng vì không chịu nổi tiếng ồn, bụi bặm từ công trình.

+ Tháng 5/2017, ông Trần Hữu T thuê với thời hạn 05 năm. Tuy nhiên, ông T cũng trả mặt bằng và thanh lý hợp đồng chỉ sau 01 tháng thuê.

Kể từ tháng 6/2017 đến nay, gia đình bà P không thể cho người khác thuê bởi vì khi họ đến để xem mặt bằng thì đều từ chối thuê với lý do mặt bằng thuê bị xuống cấp và sợ bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn, khói bụi từ việc thi công dự án Căn hộ La Luna Nha Trang. Từ thời điểm tháng 6/2017 đến nay đầu tháng 8/2023 là 74 tháng, tổng thiệt hại do mất thu nhập từ hoạt động cho thuê là: 50.000.000đ/tháng x 74 tháng = 3.700.000.000 đồng.

Mặc dù phía Công ty B có nói rằng họ đã ngừng việc thi công từ tháng 7/2021 cho đến nay nhưng thiệt hại về nhà ở của bà P vẫn chưa được khắc phục. Công trình nhà ở cũng không thể sửa chữa vì đó là chứng cứ quan trọng để chứng minh cho việc Công ty B gây thiệt hại cho bà P và các bên vẫn còn tranh chấp. Chính vì lý do này mà hiện tại nhà ở của bà P cũng không thể cho khách thuê nữa, thiệt hại vẫn cứ tiếp tục kéo dài do thất thu từ việc cho thuê.

- Chi phí thuê dịch vụ vệ sinh: Mỗi tháng gia đình bà Lê Uyên P đều phải thuê dịch vụ vệ sinh để dọn dẹp toàn bộ căn nhà bởi vì khói bụi từ công trình xả ra, bay sang nhà bà P với tần suất và mật độ dày đặc. Theo hợp đồng thuê dịch vụ vệ sinh thì mỗi tháng bà P sẽ mất thêm khoản chi phí dịch vụ là 3.000.000 đồng. Đối với khoản chi phí này, hiện tại gia đình bà P vẫn phải chi trả cho bên cung cấp dịch vụ nhưng chỉ yêu cầu tính tiền bồi thường từ thời điểm tháng 6/2017 đến tháng 6/2021 là 48 tháng, tổng chi phí dịch vụ vệ sinh mà chúng tôi đã chi trả là: 3.000.000đ/tháng x 48 tháng = 144.000.000 đồng.

Từ những ảnh hưởng, thiệt hại nghiêm trọng như trên, gia đình bà P thậm chí không thể chịu đựng để tiếp tục ở tại căn nhà duy nhất của mình nữa. Ngày 22/4/2021, bà Lê Uyên P đã làm đơn khiếu nại gửi đến các cơ quan có thẩm quyền liên quan để nhờ can thiệp giải quyết. Tại buổi làm việc ngày 07/5/2021 với Thanh tra Sở xây dựng tỉnh Khánh Hoà, sau khi nghe ý kiến của Tổ kiểm tra về việc đề nghị Chủ đầu tư cho dừng thi công để xem xét bồi thường, khắc phục thiệt hại đối với nhà ở hi phía Chủ đầu tư đã nêu ý kiến rằng sẽ gặp gỡ và trao đổi với gia đình bà P trong thời gian sớm nhất. Buổi làm việc ngày 07/5/2021 đã có lập biên bản để ghi nhận lại sự việc. Sau đó, Công ty Cổ phần Khách sạn Bé cũng đã nhiều lần liên hệ với gia đình bà P để giải quyết. Ngày 03/6/2021, Công ty Cổ phần Khách sạn B gửi bà P Công văn số 0306/2021/CVDA đề dự toán về các chi phí bồi thường, sửa chữa, khắc phục hư hỏng là 238.440.000 đồng. Gia đình bà P đã không đồng ý với mức bồi thường họ đưa ra bởi vì mức này là chưa hợp lý, họ chỉ tính toán chi phí đối với phần cứng cơ bản bị hư hỏng có thể nhìn thấy được bằng mắt thường mà không xem xét đối với những phần cốt lõi bị ảnh hưởng bên trong, đối với nhà ở thì phần khung, cốt mới là quan trọng. Chúng tôi đã tiến hành tham khảo một số đơn vị thi công về các chi phí

để khắc phục những hư hỏng đó thì họ báo giá tổng chi phí lên đến là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Mặt khác, Công ty B cũng không đề cập đến những thiệt hại khác mà gia đình bà P phải chịu như thiệt hại về thu nhập bị ảnh hưởng từ việc thi công dự án, hoặc chi phí cho dịch vụ vệ sinh...

Đến nay hai bên đã không thể tự thỏa thuận được với nhau về mức bồi thường thiệt hại đối với những tổn thất mà bị đơn gây ra cho gia đình bà P. Cuộc sống của gia đình bà P đã bị ảnh hưởng một cách nghiêm trọng cả về vật chất lẫn tinh thần.

Do vậy, nguyên đơn bà Lê Uyên P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Khách sạn B phải bồi thường thiệt hại cho bà Phương, do bị ảnh hưởng từ việc thi công dự án Căn hộ La Luna Nha Trang, những khoản gồm:

- Chi phí sửa chữa, khắc phục hư hỏng của nhà ở: 1.066.300.000 đồng (Theo Báo cáo Giám định tư pháp số 01/2023/BCGD-TVS ngày 14/6/2023 của Giám định viên tư pháp xây dựng)

- Thiệt hại do mất thu nhập cho thuê kể từ tháng 6/2017 đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm với số tiền thuê là 50.000.000 đồng/tháng = 3.700.000.000 đồng.

- Thiệt hại từ việc chi trả chi phí cho dịch vụ vệ sinh kể từ tháng 6/2017 đến tháng 06/2021 là 48 tháng với mức phí 3.000.000 đồng/tháng = 144.000.000 đồng.

** Tại bản tự khai và biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Công ty Cổ phần Khách sạn B trình bày:*

Công ty chúng tôi xác nhận công trình nhà ở của bà Lê Uyên P có các dấu hiệu như đúng hiện trạng được thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2022 của Tòa án, cụ thể: Tường rào bị lún nứt nhiều đoạn; Mặt ngoài sàn nhà nứt bệ gạch men; Cửa nhà bị xệ một vài điểm, gây khó khăn trong việc mở, đóng cánh cửa; Kết cấu chính không có hiện trạng nứt, không gây ảnh hưởng đến an toàn công trình.

Công ty sẽ mời đơn vị thứ ba có chức năng giám định xây dựng để giám định nguyên nhân gây ra tình trạng trên có phải do việc thi công dự án Căn hộ La Luna Nha Trang hay không. Và Công ty sẽ chịu trách nhiệm thanh toán chi phí sửa chữa, khắc phục hư hỏng nhà ở cho nguyên đơn, nếu việc hư hỏng này là do phía bị đơn gây ra.

Còn phần thiệt hại từ hoạt động cho thuê nhà và chi phí chi trả cho dịch vụ vệ sinh theo yêu cầu của nguyên đơn, Công ty không đồng ý, vì: Từ tháng 7/2021, Công ty thực hiện việc giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ và cho đến nay, Công ty vẫn chưa thi công lại.

** Tại bản tự khai đề ngày 16/9/2022, người làm chứng là ông Nghiêm Tiến M trình bày:*

Vào ngày 29/7/2016, tôi có ký Hợp đồng thuê căn nhà tại địa chỉ: Lô số, Khu đô thị mới V, phường H, thành phố Nha Trang, với chủ nhà là bà Lê Uyên P. Thời gian thuê là 02 năm, tính từ ngày 01/8/2016, giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, tôi chỉ ở đây được vài tháng thì cuộc sống của tôi bắt đầu bị ảnh hưởng do Dự án căn hộ La Luna Nha Trang do Công ty Cổ phần Khách sạn B làm chủ đầu tư gây ra, vì dự án được thực hiện chỉ cách 01 con đường, sát bên hông nhà tôi thuê, gây

ra cho tôi quá nhiều sự bất tiện. Khi tôi thuê nhà của bà P, tôi hoàn toàn không lường trước được sự việc này. Đến ngày 02/11/2016, tôi và bà P đã làm văn bản chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn. Hiện nay, tôi đang công tác tại Hà Nội, hơn nữa thời gian tôi thuê nhà của bà P không dài, toàn bộ sự việc tôi đã khai như trên thì tôi không còn nội dung nào khác để trình bày. Tôi cam đoan lời khai của tôi là đúng sự thật và cam kết chịu trách nhiệm nếu có sự gian dối. Kính đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi trong toàn bộ quá trình tố tụng.

** Tại bản tự khai đề ngày 24/8/2022, người làm chứng là ông Trần Hữu Trình bày:*

Đầu năm 2017, tôi có dự định cư trú tại Nha Trang để công tác và làm việc trong thời gian tương đối dài, nên tôi tìm kiếm khu vực để sinh sống phù hợp với nhu cầu của tôi. Tôi được giới thiệu thuê căn biệt thự của gia đình bà Lê Uyên P, tại địa chỉ: Lô số, Khu đô thị mới V, phường H, thành phố Nha Trang. Đến ngày 27/4/2017, tôi với bà P cùng ký kết hợp đồng thuê căn nhà nói trên, trong vòng 05 năm, giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng. Thời điểm thuê, tôi đã thấy công trình của Dự án căn hộ La Luna Nha Trang đang được xây dựng gần đó, nhưng tôi nghĩ dự án lớn thì sẽ có phương án đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường cho khu dân cư lân cận. Tuy nhiên, thực tế việc thi công dự án nói trên lại ảnh hưởng quá nhiều đến tinh thần, cuộc sống hàng ngày của tôi, cụ thể: Đội ngũ công nhân thường xuyên dựng xe thành hàng trước cửa cổng; tập kết vật liệu xây dựng trước nhà; khói bụi, tiếng ồn; nhà bị thấm dột do tường nhà xuất hiện nhiều vết nứt chân chim; nền nhà bị sụt lún làm việc đóng – mở cửa trở nên khó khăn... khiến tôi chỉ có thể ở tại căn nhà thuê của bà Phương được khoảng 01 tháng. Tôi đã thông báo đến chủ nhà nhưng tình trạng bất tiện vẫn cứ tiếp diễn nên đã yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê nhà trước thời hạn. Nay, tôi không còn bất kỳ liên quan gì đến căn nhà này nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi.

** Tại bản tự khai đề ngày 24/12/2022, người làm chứng là bà Cao Thị Xuân Trình bày:*

Vào ngày 29/5/2017, tôi có ký hợp đồng làm dịch vụ vệ sinh toàn bộ căn nhà tại địa chỉ: Lô số ..., Khu đô thị mới V, phường H, thành phố Nha Trang, do bà Lê Uyên P làm chủ. Hợp đồng làm dịch vụ là 05 năm (từ ngày 01/6/2017 đến 01/6/2022), với thời gian làm việc là 6 giờ/ngày; Công việc hàng ngày của tôi là dọn dẹp vệ sinh toàn bộ căn nhà và chăm sóc cây cảnh ngoài vườn; Chủ nhà thanh toán cho tôi 3.000.000 đồng/tháng, trả bằng tiền mặt vào ngày 05 hàng tháng. Hiện nay, tôi vẫn còn đang làm dịch vụ vệ sinh toàn bộ căn nhà nói trên.

** Tại phiên tòa:*

1. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu tại Đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2022 của nguyên đơn bà Lê Uyên P và Đơn trình bày đề ngày 25/7/2023 của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, về việc điều chỉnh số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2. Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang phát biểu ý kiến 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 kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 584, 585 và 589 Bộ luật Dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bị đơn Công ty B phải thanh toán cho bà Lê Uyên P và ông Trần Ngô Phúc V chi phí sửa chữa, khắc phục hư hỏng nhà ở tại: Thửa đất số, tờ bản đồ số 387/2008/TĐ.BĐ, địa chỉ Lô số, Khu đô thị mới V, phường H, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, với số tiền 1.066.300.000 đồng.

- Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán thiệt hại do mất thu nhập cho thuê nhà và tiền chi phí dịch vụ vệ sinh hợp lý theo quy định của pháp luật.

- Án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản do công trình xây dựng gây ra giữa bà Lê Uyên P và Công ty Cổ phần khách sạn B (*Sau đây gọi tắt là Công ty B*), thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, theo quy định tại khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và điểm d khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn Công ty B vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng; Người làm chứng là ông Trần Hữu T, ông Nghiêm Tiến M vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; Người làm chứng bà Cao Thị Xuân T vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Bà Lê Uyên P và ông Trần Ngô Phúc V là chủ sở hữu đối với nhà đất tại địa chỉ: Lô số, Khu đô thị mới V, phường H, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (*Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 018978 do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp ngày 07/2/2013, vào sổ cấp GCN số CH02761/22327*). Năm 2013, gia đình bà P đã xây dựng nhà ở theo dạng biệt thự và sinh sống tại đây cho đến nay. Tuy nhiên, bắt đầu từ khoảng đầu năm 2016, khi Công ty B cho khởi công xây dựng Dự án Căn hộ La Luna Nha Trang tại khu vực bên hông nhà ở của bà P thì gây ra những thiệt hại về vật chất lẫn tinh thần cho gia đình bà P. Do vậy, nguyên đơn bà Lê Uyên P khởi kiện yêu cầu Công ty B phải bồi thường thiệt hại do công trình xây dựng gây ra. Phía bị đơn Công ty B không đồng ý bồi thường, vì cho rằng những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

[2.2] Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2022, nguyên đơn bà Lê Uyên P yêu cầu bị đơn Công ty B thanh toán chi phí sửa chữa, khắc phục hư hỏng nhà ở do công trình

xây dựng của Công ty B gây ra, với số tiền 500.000.000 đồng (*Theo bảng báo giá của đơn vị thi công*). Tuy nhiên, sau khi có Báo cáo giám định chất lượng công trình của đơn vị có thẩm quyền, thì nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn phải thanh toán chi phí sửa chữa, khắc phục hư hỏng nhà ở, với số tiền 1.066.300.000 đồng (*Theo Báo cáo Giám định tư pháp số 01/2023/BCGD-TVS ngày 14/6/2023 của Giám định viên tư pháp xây dựng*). Hội đồng xét xử nhận thấy: Nội dung đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2022 của nguyên đơn đã có yêu cầu chi phí sửa chữa, khắc phục hư hỏng nhà ở do công trình xây dựng gây ra; Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi về số tiền yêu cầu, là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] *Hội đồng xét xử xem xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[3.1] Thiệt hại do nhà ở bị hư hỏng: Tại Quyết định chủ trương đầu tư số 1432/QĐ-UBND ngày 26/5/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Giấy phép xây dựng số 20/GPXD-SXD ngày 08/3/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa, cấp cho Công ty Cổ phần khách sạn Bến Du Thuyền đều xác định: Công ty Cổ phần khách sạn B là nhà đầu tư, được phép xây dựng công trình thuộc Dự án Trung tâm Bến du thuyền Hoàng Gia, vị trí xây dựng tại Khu A, ô đất số 8 và Khu B, ô đất số 11 Khu đô thị Vĩnh Hòa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho các đương sự thông báo về việc yêu cầu trưng cầu giám định, nhưng phía bị đơn Công ty B không thực hiện. Do vậy, Tòa án căn cứ vào kết quả của Báo cáo Giám định tư pháp số 01/2023/BCGD-TVS ngày 14/6/2023 của Giám định viên tư pháp xây dựng (*Do nguyên đơn cung cấp*), để xem xét, giải quyết vụ án.

Theo Báo cáo Giám định tư pháp ngày 14/6/2023 thể hiện về mối quan hệ nhân quả giữa hành vi gây thiệt hại và thiệt hại thực tế xảy ra như sau: “Công trình nhà ở của bà Phương nghiêng 2 phương về phía Dự án B và tầng hầm lộ thiên. Nguyên nhân nghiêng lún trên là do hố đào tầng hầm sâu gây sự cố mất ổn định thành, lún về mặt quanh hố đào, làm hư hỏng kết cấu ngầm và công trình lân cận. Nguyên nhân chủ yếu là do dịch chuyển các lớp đất yếu từ bên ngoài vào phía trong hố đào, do hạ mực nước ngầm. Tại Điều 4 của TCVN 4447:2012 “*Khi hố móng công trình đang sử dụng (nhà cửa...) phải có biện pháp chống sụt lở, lún, làm biến dạng công trình lân cận*” đồng thời “*phải có các biện pháp bảo vệ các công trình hiện có nằm gần công trình đang thi công như: nhà cửa...*”. Sự biến dạng xáo trộn đất nền theo chiều rộng (tác động tới các cột tại trụ A-4, lún nền ram dốc vào nhà và theo chiều sâu nền đất cọc đã lún gây bất lợi cho toàn bộ cọc của nhà. Cọc mất ổn định về vị trí – vì vậy toàn bộ cọc không còn khả năng chịu lực – theo mục 2.3 TCVN 9379:2012 Kết cấu xây dựng và nền – Nguyên tắc tính toán. **Kết luận: “Dự án B” thi công tầng hầm là nguyên nhân gây lún và nghiêng nhà.** Nhà nghiêng hai phương gồm: Nghiêng về phía khối tháp cao tầng và nghiêng về tầng hầm đang thi công dang dở”. Ngoài ra, Báo cáo giám định nói trên

tính tổng khối lượng dự toán để có thể khắc phục cho các hư hỏng của căn nhà là 1.066.300.000 đồng (*Một tỷ không trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng*).

Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở để xác định nguyên nhân dẫn đến hư hỏng nhà cửa, gây thiệt hại cho căn nhà của gia đình bà Lê Uyên P là do việc thi công Dự án Trung tâm Bến du thuyền Hoàng Gia, do Công ty B làm chủ đầu tư. Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Uyên P về việc yêu cầu bị đơn Công ty B bồi thường chi phí sửa chữa, khắc phục hư hỏng nhà ở là 1.066.300.000 đồng (*Một tỷ không trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng*), theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 584; khoản 1 Điều 585 và khoản 1 Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015, là hợp lý.

[3.2] Thiệt hại về lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản bị giảm sút: Theo lời trình bày của đại diện nguyên đơn, ngoài không gian ở tầng trên của căn nhà tại địa chỉ: Lô số, Khu đô thị mới V, phường H, thành phố Nha Trang, thì từ năm 2015 vợ chồng bà P còn cho các bên khác thuê lại phần diện tích tầng trệt, với giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, sau khi khách thuê nhận mặt bằng sử dụng trong một thời gian ngắn đều yêu cầu chấm dứt, thanh lý hợp đồng, với lý do công trình xây dựng thuộc Dự án Trung tâm Bến du thuyền Hoàng Gia đã gây ra nhiều bất tiện như: Công nhân để xe thành hàng dài trước công; tập kết nguyên vật liệu xây dựng chắn lối đi vào nhà; tiếng ồn, bụi bặm thường xuyên ảnh hưởng đến sinh hoạt; nền nhà bị sụt lún, cánh cửa chính bị hư hỏng không thể đóng khóa cẩn thận được... Do đó, từ tháng tháng 6/2017 cho đến nay, gia đình bà tiếp tục cho thuê mặt bằng, bà P cho rằng đây là những thiệt hại vật chất gắn liền từ việc sử dụng, khai thác tài sản bị giảm sút và yêu cầu Công ty B phải bồi thường thiệt hại tính từ tháng 6/2017 cho đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm (Tháng 8/2023), với số tiền là 3.700.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu, chỉ yêu cầu phía bị đơn bồi thường thiệt hại do mất thu nhập cho thuê nhà kể từ tháng 6/2017 đến tháng 6/2021, với số tiền: 50.000.000 đồng x 48 tháng = 2.400.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*). Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ một phần yêu cầu này, theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Lời khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về những thiệt hại, ảnh hưởng đến vật chất lẫn tinh thần của gia đình bà Lê Uyên P là phù hợp với lời khai của những người làm chứng, cùng các tài liệu, chứng cứ khác đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án. Từ đó, có căn cứ xác định việc gia đình bà Lê Uyên Phương cho thuê mặt bằng tầng 1 của căn nhà tại địa chỉ: Lô số ..., Khu đô thị mới V, phường H, thành phố Nha Trang, là có thật; Và việc bà Phương không thể tiếp tục cho thuê mặt bằng vì những bất tiện nêu trên đã làm giảm sút lợi ích gắn liền từ việc sử dụng, khai thác tài sản của gia đình bà P. Căn cứ khoản 2 Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015, Công ty B có trách nhiệm bồi thường cho bà Lê Uyên P phần thiệt hại do mất thu

nhập từ việc cho thuê căn nhà, được tính từ tháng 6/2017 đến tháng 6/2021 là: 2.400.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*).

[3.3] Chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày do công trình thuộc Dự án Trung tâm Bến du thuyền Hoàng Gia được xây dựng cách nhà của bà Lê Uyên P chỉ một con đường, nên khói xi-măng, bụi mịn bay về phía nhà bà P với tần suất và mật độ dày đặc, bám chặt lên toàn bộ trang thiết bị, nội thất bằng gỗ, làm các cây cảnh có giá trị trong sân vườn bị ảnh hưởng và chết hết. Nếu gia đình bà P không có biện pháp khắc phục thì thiệt hại xảy ra có thể là rất lớn. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán khoản tiền chi phí dịch vụ vệ sinh; Chỉ yêu cầu Công ty B phải bồi thường chi phí thuê dịch vụ vệ sinh là 72.000.000 đồng (*Bảy mươi hai triệu đồng*). Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ yêu cầu này, theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử nhận thấy khoản chi phí 72.000.000 đồng (*Bảy mươi hai triệu đồng*) là chi phí hợp lý để nguyên đơn thuê dịch vụ vệ sinh, nhằm ngăn chặn, hạn chế, làm giảm thiệt hại về tài sản có thể xảy ra. Căn cứ khoản 3 Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015, Công ty B có trách nhiệm bồi thường cho bà Lê Uyên P phần chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại là: 72.000.000 đồng (*Bảy mươi hai triệu đồng*).

[4] Án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí: Căn cứ Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Do các yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự với số tiền: 102.766.000 đồng (*Một trăm lẻ hai triệu bảy trăm sáu mươi sáu ngàn đồng*).

- Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 50.680.000 đồng (*Năm mươi triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà P đã đóng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001676 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

[4.2] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 4 Điều 161, khoản 1 Điều 162 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Phía nguyên đơn đã tự mình yêu cầu ông Trịnh Văn S - Giám định viên tư pháp xây dựng tiến hành giám định, để xác định mối quan hệ nhân quả giữa hành vi và thiệt hại thực tế xảy ra; Kết quả giám định chứng minh yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy, bị đơn Công ty B phải chịu chi phí giám định là 77.000.000 đồng (*Bảy mươi bảy triệu đồng*), theo Phiếu thu số 01 ngày 14/6/2023, có chữ ký của ông Trịnh Văn S - Giám định viên tư pháp xây dựng.

Ông Trần Ngô Phúc V (là chồng của bà Lê Uyên P) đã tạm ứng toàn bộ chi phí giám định nêu trên, nên Công ty B có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Vũ chi phí

giám định là 77.000.000 đồng (*Bảy mươi bảy triệu đồng*), theo Phiếu thu số 01 ngày 14/6/2023, có chữ ký của ông Trịnh Văn S - Giám định viên tư pháp xây dựng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm d khoản 1 Điều 40; Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 229; khoản 4 Điều 161; khoản 1 Điều 162; khoản 1, khoản 2 Điều 244; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 1, khoản 3 Điều 584; Điều 585; Điều 588 và Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản tiền sau:

- Khoản tiền bồi thường thiệt hại do mất thu nhập từ việc cho thuê nhà (Tính từ tháng 7/2021 đến tháng 8/2023).

- Khoản tiền chi phí dịch vụ vệ sinh nhằm ngăn chặn, hạn chế thiệt hại (Từ 144.000.000 đồng xuống còn 72.000.000 đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Uyên P;

Bị đơn Công ty Cổ phần Khách sạn B có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn bà Lê Uyên P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngô Phúc V, các khoản tiền sau:

- Chi phí sửa chữa, khắc phục hư hỏng tài sản (Nhà ở) là: 1.066.300.000 đồng (*Một tỷ không trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng*).

- Thiệt hại về lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản bị giám sát (Do mất thu nhập từ việc cho thuê căn nhà) là: 2.400.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*).

- Chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại đối với tài sản là: 72.000.000 đồng (*Bảy mươi hai triệu đồng*).

Tổng cộng, Công ty Cổ phần Khách sạn B có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Lê Uyên P và ông Trần Ngô Phúc V, do tài sản bị xâm phạm với số tiền là: 3.538.300.000 đồng (*Ba tỷ năm trăm ba mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng*).

3. Về án phí:

- Công ty Cổ phần Khách sạn B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, với số tiền: 102.766.000 đồng (*Một trăm lẻ hai triệu bảy trăm sáu mươi sáu ngàn đồng*).

- Hoàn trả lại cho bà Lê Uyên P số tiền 50.680.000 đồng (*Năm mươi triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà P đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001676 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

4. Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần Khách sạn B phải thanh toán lại cho ông Trần Ngô Phúc V chi phí giám định là 77.000.000 đồng (*Bảy mươi bảy triệu đồng*), theo Phiếu thu số 01 ngày 14/6/2023, có chữ ký của ông Trịnh Văn S - Giám định viên tư pháp xây dựng.

5. Quyền kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của người liên quan có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Quy định: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian chậm trả.

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 Điều 6, Điều 7 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lưu Văn Có

Võ Thị Bồi

Lương Ngọc Yến Anh