

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

Bản án số: 66/2021/DS-PT

Ngày: 20, 25 - 5 - 2021

V/v tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài
hợp đồng - bồi thường thiệt hại do nhà
cửa gây ra - tháo dỡ vật kiến trúc trên
không gian nhà

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tấn Tài.

Thẩm phán: Ông Thái Văn Chấn.

Ông Lê Thanh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Bảo Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Hương- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 25 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2020 về “tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng - bồi thường thiệt hại do nhà cửa gây ra - tháo dỡ vật kiến trúc trên không gian nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 127/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 83/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thu Tr, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: số 330 đường Đ, khóm Đ, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Lâm T, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ thường trú tại: số 213 đường S, tổ 126, khóm T, phường P, thành phố X, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên lạc: số 16 đường K, phường B, thành phố X, tỉnh An Giang.

Theo giấy ủy quyền số 11, ngày 03 tháng 01 năm 2019 do Văn Phòng Công chứng Nhựt Quang chứng nhận.

2. *Bị đơn*: Bà Lê Xuân L, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: số 721/41 đường Đ, khóm Đ, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 18 tháng 10 năm 2018, tại phiên tòa bà Huỳnh Thu Tr do bà Lê Lâm T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15 tháng 11 năm 2006, Ủy ban nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.02205aA, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32, diện tích 69,2m²; loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại phường Đ, thành phố X, cho bà Huỳnh Thu Tr. Trên khu đất có xây dựng căn nhà vào năm 2011 theo giấy phép xây dựng số 536/GPXD, ngày 17 tháng 03 năm 2011 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà Huỳnh Thu Tr. Hiện căn nhà đã xây dựng xong và đưa vào sử dụng từ năm 2011 cho đến nay và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Sau khi xây dựng nhà ở, bà Tr sử dụng ổn định, không có hiện tượng lún, nứt nghiêng hoặc có dấu hiệu gì khác ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà.

Đến tháng 07 năm 2018, hộ liên kề là bà Lê Xuân L tiến hành thi công xây dựng căn nhà tiếp giáp với phần nhà, đất của bà Tr. Việc thi công xây dựng do không bảo đảm an toàn kỹ thuật nên đã làm hư hỏng toàn bộ kết cấu căn nhà của bà Tr. Cụ thể được xác định theo Vi bằng số 43/VB-TPL ngày 06 tháng 08 năm 2018 do Văn phòng thừa phát lại X lập ghi nhận hiện trạng căn nhà tại số 330 tổ 42, đường Đ, khóm Đ, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang của bà Tr bị nghiêng, lún, nứt do liên vách với công trình xây dựng của bà L.

Trong quá trình sự việc xảy ra, được Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố X hòa giải, bà Tr yêu cầu bà L hỗ trợ bồi thường số tiền 137.861.700 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi ngàn bảy trăm đồng) nhưng không được bà L đồng ý. Do đó, bà Tr khởi kiện bà L tại Tòa án, yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại do công trình xây dựng làm hư hỏng nhà trị giá khoảng 250.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và yêu cầu tháo bỏ vật kiến trúc trên không gian nhà của bà Tr.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, bà Tr có xem xét, tính toán lại số tiền thiệt hại của bà Tr được thể hiện tính theo bản chiết tính ngày 10 tháng 06 năm 2019. Cụ thể: Về vật liệu xây dựng là 88.578.500 (Tám mươi tám triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm đồng), tiền nhân công 26.658.800 đồng (Hai mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi tám ngàn tám trăm đồng). Tổng cộng là 115.237.300 đồng (Một trăm mười lăm triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm đồng). Trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, bà có yêu cầu Tòa án hỗ trợ tạo thuận lợi cho bà liên hệ các cơ quan, công ty có chức năng, thẩm quyền để tiến hành thẩm định xây dựng, xác định thiệt hại, nguyên nhân gây thiệt hại, lỗi của các bên sau khi có kết quả sẽ thương lượng thỏa thuận với nhau. Tuy nhiên, do không có chi phí phục vụ cho việc giám định xây dựng nên bà Tr chấm dứt việc yêu cầu Tòa án

tiến hành thủ tục giám định xây dựng để làm rõ nguyên nhân gây thiệt hại. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 04/8/2021 bà Thanh người đại diện theo ủy quyền của bà Tr có yêu cầu tiến hành thẩm định xây dựng, xác định thiệt hại, nguyên nhân gây thiệt hại, lỗi của các bên. Căn cứ vào Chứng thư giám định số CT122/20/GĐ của Công ty cổ phần thẩm định- Giám định Cửu Long, Chứng thư thẩm định giá số 251/CT-TĐG/AVC ngày 01/02/2021 của Công ty TNHH Định giá Châu Á xác định nguyên nhân tổn thất là do bà L xây dựng nhà đã làm rung chấn, hư hỏng nhà của bà Tr, giá trị tài sản thẩm định là 158.831.000 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu, tám trăm ba một ngàn đồng), yêu cầu bà L phải bồi thường, đồng thời, bà Tr rút một phần yêu cầu khởi kiện bà L đối với yêu cầu lần chiếm vật kiến trúc trên không gian nhà.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 11.474.500 đồng (Mười một triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn năm trăm đồng), bà Tr không đồng ý. Bản thân bà L phải biết tự bảo quản, giữ gìn tài sản cá nhân của bà nên việc yêu cầu bồi thường là không phù hợp, không có căn cứ theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Lê Xuân L đưa ra yêu cầu phản tố đối với bà Huỳnh Thu Tr như sau:

Ngày 15 tháng 11 năm 2016, bà Lê Xuân L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06628, thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 32, diện tích 108,4m²; loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang, nằm tiếp giáp phần đất của bà Huỳnh Thu Tr. Do nhu cầu sử dụng nên tiến hành xây dựng nhà ở và đã đăng ký xây dựng, được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy phép xây dựng số 897/GPXD, ngày 08 tháng 06 năm 2018, cho phép bà L xây dựng nhà ở riêng lẻ theo thiết kế có ký hiệu số 846/2018 do Phòng Quản lý đô thị duyệt ngày 01 tháng 06 năm 2018. Việc thi công tiến hành theo bản vẽ xây dựng và đúng theo quy định. Tuy nhiên, đến ngày 01 tháng 08 năm 2018 phía bà Tr yêu cầu dừng thi công do lún, nứt, nghiêng, gây ảnh hưởng trực tiếp đến nhà bà Tr nhưng bà Tr không xác định sự việc là do lỗi của bà L. Tại cấp sơ thẩm bà Tr đã không thực hiện việc giám định xây dựng, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà Tr lại có yêu cầu giám định. Căn cứ vào Chứng thư giám định số CT122/20/GĐ của Công ty cổ phần thẩm định- Giám định Cửu Long, Chứng thư thẩm định giá số 251/CT-TĐG/AVC ngày 01/02/2021 của Công ty TNHH Định giá Châu Á bà L không đồng ý. Tuy nhiên bà cũng không có yêu cầu phải giám định cũng như thẩm định giá lại tài sản hư hỏng. Bà không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà Tr.

Việc tạm ngừng thi công từ tháng 08 năm 2018 đến nay đã ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi và thiệt hại chi phí của bà L. Do đó, yêu cầu bà Tr có trách nhiệm bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 11.474.500 đồng (Mười một triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn năm trăm đồng). Đây là số tiền buộc bà Tr bồi thường vì bà Tr tranh chấp với bà L, phải ngừng thi công nhà, gây thiệt hại các tài sản bị hư hỏng, rỉ sét bao gồm: 20 bao xi măng, gạch xây (gạch ống + thẻ) 3.000 viên, cửa gỗ, ống đồng lắp đặt máy lạnh. Tuy nhiên dựa vào chứng thư thẩm định của Công

ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á số tiền chỉ là 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm ngàn đồng), yêu cầu bà Tr phải bồi thường với số tiền 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm ngàn đồng), lẽ ra là 11.474.000 đồng (Mười một triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn năm trăm đồng), bà L rút một phần yêu cầu từ số tiền thiệt hại 11.474.000 đồng (Mười một triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn năm trăm đồng) giảm còn 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm ngàn đồng).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố X đã quyết định:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thu Tr đối với bà Lê Xuân L về việc yêu cầu bà L có trách nhiệm bồi thường do xây dựng nhà cửa gây ra với số tiền 88.000.000 đồng (tám mươi tám triệu đồng) để khắc phục hậu quả do xây dựng nhà ở liền kề gây ra.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thu Tr đối với bà Lê Xuân L về việc yêu cầu bà L có trách nhiệm bồi thường do xây dựng nhà cửa gây ra với số tiền 162.000.000 đồng (một trăm sáu mươi hai triệu đồng).

- Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Huỳnh Thu Tr đối với bà Lê Xuân L yêu cầu bà L tháo dỡ vật kiến trúc trên không gian nhà tại địa chỉ số 330 đường Đ, khóm Đ, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L đối với bà Huỳnh Thu Tr về việc yêu cầu bà Tr có trách nhiệm bồi thường do tài sản bị hư hỏng, thiệt hại với số tiền 3.700.000 đồng (ba triệu, bảy trăm ngàn đồng) bao gồm 20 bao xi măng, 16,5m ống đồng lắp đặt máy lạnh.

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L đối với bà Huỳnh Thu Tr yêu cầu bà Tr có trách nhiệm bồi thường do tài sản bị hư hỏng, thiệt hại với số tiền 7.774.000 đồng (bảy triệu, bảy trăm bảy mươi bốn ngàn đồng) và 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi ngàn đồng) chi phí thẩm định do tài sản bị hư hỏng, thiệt hại.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 01/4/2020, nguyên đơn bà Huỳnh Thu Tr kháng cáo xin xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, ngày 08/4/2020 bị đơn bà Lê Xuân L kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại và chi phí thiệt hại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của bà Huỳnh Thu Tr và bà Lê Xuân L là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng. Về nội dung giải quyết vụ án:

Vào năm 2011, bà Tr có cất một căn nhà 01 trệt, 01 lầu, kết cấu căn nhà: khung bê tông cốt thép, mái lợp tole, nền lót gạch men gắn liền với diện tích đất 69,2m² tọa lạc tại số 330, đường Đ, khóm Đ, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang, bà Tr có giấy phép xây dựng ngày 17/3/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp. Khoảng tháng 7/2018, bà L tiến hành xây dựng nhà cấp 3 trên diện tích đất giáp ranh với nhà bà Tr. Quá trình bà L thi công công trình thì bà Tr cho rằng trong quá trình đào móng và xây dựng nhà của bà L làm nhà bà Tr bị sụt lún, nứt tường,... gây thiệt hại nên bà Tr yêu cầu bà L bồi thường 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Nhưng sau đó bà Tr rút một phần khởi kiện chỉ yêu cầu bà L bồi thường 88.000.000 đồng (Tám mươi tám triệu đồng) (tiền vật liệu xây dựng). Đối với yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên không gian nhà thì bà Tr xin rút lại, không yêu cầu. Ngoài ra, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn vì bà Tr không có gây thiệt hại.

Phía bà L cho rằng khi tiến hành xây dựng thì nhà bà Tr đã bị nứt, lún trước do đã xây dựng lâu năm. Khi xây dựng công trình bà L đã được cấp phép xây dựng và bà đã thi công đúng theo thiết kế nên bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tr và có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Tr bồi thường thiệt hại 20 bao xi măng, gạch xây (gạch ống+thẻ) 3.000 viên, cửa gỗ, ống đồng lắp đặt máy lạnh với số tiền 11.474.000 đồng (Mười một triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn năm trăm đồng). Sau đó bà L rút một phần yêu cầu phản tố yêu cầu bà Tr bồi thường 20 bao xi măng và ống đồng lắp đặt máy lạnh với số tiền 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm ngàn đồng).

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 04/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang tạm ngừng phiên tòa để giám định nguyên nhân nhà bà Tr bị sụt, lún, nứt tường và thẩm định giá theo yêu cầu của phía nguyên đơn, kết quả:

- Theo chứng thư giám định số CT122/20/GĐ ngày 21/9/2020 của Cty cổ phần thẩm định- giám định Cửu Long, xác định: *Nguyên nhân tổn thất nhà của ông Huỳnh Trung D và bà Huỳnh Thu Tr là do trong quá trình thi công nhà của bà Lê Xuân L tại tổ 42, khóm Đ, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang đã tạo rung chấn làm hư hỏng nhà của ông Huỳnh Trung D và nhà của bà Huỳnh Thu Tr nằm cặp hai bên.*

- Theo chứng thư thẩm định giá số 251/2021/CT-TĐG/AVC ngày 01/02/2021 của Cty TNHH định giá Châu Á, xác định: *Kết quả thẩm định giá trị bất động sản nhà của bà Huỳnh Thu Tr là: 158.831.000 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu, tám trăm ba một ngàn đồng).*

Tại phiên tòa bà L không đồng ý với kết quả giám định và thẩm định giá nhưng bà L không yêu cầu giám định và thẩm định giá lại.

Trước đây, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường 88.000.000 đồng (Tám mươi tám triệu đồng) tiền vật liệu xây dựng nhưng sau khi có kết quả giám định và thẩm định giá, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường theo kết quả giám định và thẩm định giá.

Theo Kết quả giám định nhà bà Tr bị sụt, lún, nứt tường là do bà L xây dựng nhà gây ra cho nên cần chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thu Tr, sửa bản án sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 27/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố X buộc bà Lê Xuân L phải bồi thường cho bà Huỳnh Thu Tr số tiền 158.831.000 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu, tám trăm ba một ngàn đồng) và bà Lê Xuân L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật và bà Huỳnh Thu Tr không phải chịu án phí DSST do yêu cầu của mình được Tòa án chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bà L, yêu cầu bà Tr bồi thường 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm ngàn đồng) tiền thiệt hại về xi măng, ống đồng máy lạnh... vì giữa bà Tr và bà L có tranh chấp và bà Tr khởi kiện ra Tòa án để giải quyết thì bà L có trách nhiệm quản lý vật liệu xây dựng của mình cho nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L.

Mặt khác, cần phải sửa bản án sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 27/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố X về căn cứ áp dụng pháp luật và cách tuyên án.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 27/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố X: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thu Tr đối với bà Lê Xuân L về việc yêu cầu bà Lê Xuân L có trách nhiệm bồi thường do xây dựng nhà cửa gây ra. Buộc bà Lê Xuân L phải bồi thường cho bà Huỳnh Thu Tr số tiền 158.831.000 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu, tám trăm ba một ngàn đồng); Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L đối với bà Huỳnh Thu Tr về việc yêu cầu bà Huỳnh Thu Tr có trách nhiệm bồi thường do tài sản bị hư hỏng, thiệt hại với số tiền 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm ngàn đồng) bao gồm 20 bao xi măng, 16,5 m ống đồng lắp máy lạnh; Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L đối với bà Huỳnh Thu Tr về việc yêu cầu bà Huỳnh Thu Tr có trách nhiệm bồi thường do tài sản bị hư hỏng thiệt hại với số tiền 7.774.000 đồng (Bảy triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn đồng); Bà Lê Xuân L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 7.942.000 đồng (Bảy triệu chín trăm bốn mươi hai ngàn đồng). Bà Huỳnh Thu Tr không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Bà Lê Xuân L phải chịu chi phí tố tụng theo quy định pháp luật. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không sửa, giữ nguyên. Bà Huỳnh Thu Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Lê Xuân L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Huỳnh Thu Tr, bị đơn bà Lê Xuân L làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ,bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Bà Tr cho rằng căn nhà của bà đang quản lý sử dụng từ khi xây dựng cho đến nay chưa có hiện tượng lún, nứt, nghiêng, nhưng đến khi bà L xây dựng căn nhà theo bản vẽ xây dựng số 897/GPXD, ngày 08 tháng 06 năm 2018 đã trực tiếp gây hư hỏng, thiệt hại nhà của bà Tr. Bà Tr yêu cầu bà L phải bồi thường thiệt hại số tiền 158.831.000 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu, tám trăm ba một ngàn đồng) theo Chứng thư thẩm định giá số 251/CT-TĐG/AVC ngày 01/02/2021 của Công ty TNHH Định giá Châu Á . Bà Lê Xuân L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Tr yêu cầu bồi thường thiệt hại do xây dựng nhà gây lún, nứt, nghiêng. Do căn nhà của bà Tr xây dựng nhiều năm, có quá trình sử dụng lâu dài; riêng các vết nứt, lún, nghiêng bà Tr không chứng minh là do lỗi của bà L xây dựng nhà liền kề gây ra. Riêng phần nhà phía trước là công trình phụ, không có giấy phép xây dựng nên việc lún, nứt là do tự nhiên, không phải bà L gây ra. Từ đó phát sinh tranh chấp.

Căn cứ vào Chứng thư giám định số CT122/20/GĐ; Báo cáo giám định số CT122/20/GĐ ngày 21/9/2020 của Công ty cổ phần thẩm định- Giám định Cửu Long xác định nguyên nhân tổn thất: *“Trong quá trình thi công công trình nhà của bà Lê Xuân L tại tổ 42 khóm Đ, phường Đ, TP. X, tỉnh An Giang đã tạo rung chấn làm hư hỏng nhà của ông Huỳnh Trung Dung và nhà bà Huỳnh Thu Tr năm cặp 02 bên”*.

Căn cứ Điều 589 Bộ luật dân sự quy định thiệt hại do tài sản bị xâm phạm bị hủy hoại hoặc bị hư hỏng và điều 605 Bộ luật dân sự quy định bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác gây ra khi chủ sở hữu, người chiếm hữu, người được giao quản lý, sử dụng nhà cửa, công trình xây dựng khác phải bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác đó gây thiệt hại cho người khác.

Đối với bà L khi tiến hành xây dựng công trình tuy đã tiến hành thủ tục theo quy định pháp luật tại điều 107 Luật xây dựng, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với công trình, nhưng phải có nghĩa vụ tôn trọng nguyên tắc xây dựng, không được xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản là bất động sản liền kề và xung quanh theo quy định tại điều 174 Bộ luật dân sự. Việc bà L xây dựng nhà đã làm hư hỏng các nhà liền kề mà trực tiếp là nhà của bà Tr theo kết luận của Chứng thư giám định nên bà có lỗi và phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ các thiệt hại cho phía bà Tr là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 251/2021/CT-TĐG/AVC ngày 01/02/2021 của Công ty TNHH định giá Châu Á đã xác định giá trị tài sản thiệt hại căn nhà của bà Tr là 158.831.000 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu, tám trăm ba một ngàn đồng).

Mặc khác, tại biên bản hòa giải ngày 14 tháng 09 năm 2018 do Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố X lập, thể hiện phía gia đình bà Lê Xuân L có nhận lỗi với hai hộ liền kề do công trình xây dựng gây ra, có thiện chí khắc phục bồi

thường. Tuy nhiên, mức yêu cầu bồi thường số tiền 137.861.700 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm sáu mươi một ngàn bảy trăm đồng) bà L không đồng ý, không phù hợp mức thiệt nên từ chối và bà L có đề nghị bà Tr liên hệ cơ quan giám định độc lập và Tòa án để xác định thiệt hại, qua giám định, Tòa án xác định số tiền thiệt hại do công trình bà L gây ra cụ thể thì gia đình bà L chấp hành để bồi thường.

Đối với bà L tuy không đồng ý với Chứng thư giám định số CT122/20/GĐ; Báo cáo giám định số CT122/20/GĐ ngày 21/9/2020 của Công ty cổ phần thẩm định- Giám định Cửu Long, cũng như Chứng thư thẩm định giá số 251/2021/CT-TĐG/AVC ngày 01/02/2021 của Công ty TNHH định giá Châu Á, nhưng bà không yêu cầu giám định, thẩm định giá lại, nên không có căn cứ để xem xét và chấp nhận những Chứng thư giám định, thẩm định giá này là nguồn chứng cứ để giải quyết vụ án.

[2.2] Đối với yêu cầu lấn chiếm vật kiến trúc trên không gian nhà, bà Tr yêu cầu rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà L. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tr là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định tại điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, bà L không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu này của bà Tr nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố và kháng cáo của bà L đối với bà Tr phải bồi thường cho bà tổng số tiền 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm ngàn đồng), theo bà L nguyên nhân gây ra thiệt hại là do bà Tr tranh chấp công trình xây dựng nhà liền kề trong thời gian dài từ tháng 08 năm 2018 đến nay, dẫn đến công trình xây dựng nhà bà L phải dừng lại, ảnh hưởng hư hao các tài sản là vật liệu xây dựng, các vật dụng kèm theo công trình, các chi phí phát sinh khác. Do đã phân tích ở phần trên, lỗi là do bà L khi xây dựng công trình nhà ở đã ảnh hưởng làm hư hỏng đến các nhà liền kề xung quanh, phía bà Tr không có lỗi, việc ngừng thi công thì bà L phải có nghĩa vụ bảo quản các vật tư xây dựng của công trình mình, nên bà Tr không phải có nghĩa vụ bồi thường, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Từ những chứng cứ, phân tích trên cho thấy kháng cáo của bà Huỳnh Thu Tr là có cơ sở để xem xét. Vì vậy cần phải sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố X, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Tr, buộc bà Lê Xuân L phải bồi thường cho bà Huỳnh Thu Tr số tiền 158.831.000 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu, tám trăm ba mươi ngàn đồng) theo như đề nghị của Viện kiểm sát và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Do yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thu Tr được chấp nhận nên bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà được hoàn trả số tiền 3.125.000 đồng (Ba triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010714, ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh An Giang.

Bà Lê Xuân L phải chịu án phí DSST là 7.942.000 đồng (bảy triệu chín trăm bốn mươi hai ngàn đồng).

[4.2] Do yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L không được chấp nhận nên bà phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thu Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lê Xuân L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng:

[6.1] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bà Huỳnh Thu Tr đã tạm ứng số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), theo phiếu thu ngày 18 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố X. Bà tự nguyện chịu không yêu cầu bà L phải trả lại.

[6.2] Về chi phí giám định và thẩm định giá:

- Bà Huỳnh Thu Tr đã tạm ứng chi phí giám định số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) trả cho Công ty Cổ phần thẩm định- Giám định Cửu Long và số tiền thẩm định giá 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) trả cho Công ty TNHH Định giá Châu Á, tổng số tiền là 35.000.000 đồng (Ba lăm triệu đồng), bà yêu cầu bà L phải có nghĩa vụ trả lại. Do yêu cầu khởi kiện của bà Tr được chấp nhận, nên buộc bà L phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Tr số tiền chi phí giám định và thẩm định giá 35.000.000 đồng (Ba lăm triệu đồng).

[5.2] Đối với yêu cầu của bà L về yêu cầu giám định, định giá tài sản tranh chấp đối với các tài sản nhưng không được chấp nhận, căn cứ khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, bà L phải chịu số tiền 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản, thẩm định giá tài sản bà L đã nộp đủ theo phiếu thu ngày 25 tháng 11 năm 2019 và 750.000 đồng (1.500.000đ : 2) chi phí thẩm định tài sản thiệt hại theo phiếu thu ngày 06 tháng 01 năm 2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á. Bà L đã nộp đủ.

Mặt khác, cần phải sửa bản án sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 27/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố X về căn cứ áp dụng pháp luật, cũng như cách tuyên án với các lý do sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là theo khoản 6 Điều 26 BLTTDS nhưng lại áp dụng khoản 5 Điều 26 BLTTDS (tranh chấp về thừa kế tài sản) là không đúng.

- Bản án sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 27/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố X tuyên: Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thu Tr đối với bà Lê Xuân L về việc yêu cầu bà L có trách nhiệm bồi thường do xây dựng nhà cửa gây ra với số tiền 88.000.000 đồng (Tám mươi tám triệu đồng) để khắc phục hậu quả do xây dựng nhà ở liền kề gây ra và không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L đối với bà Huỳnh Thu Tr về việc yêu cầu bà Tr có trách nhiệm bồi thường do tài sản bị hư hỏng, thiệt hại với số tiền 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm ngàn đồng) bao gồm 20 bao xi măng, 16,5 m

ổng đồng lắp máy lạnh. Trong bản án không có phần nào là Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thu Tr và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L việc Tòa án tuyên không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thu Tr và không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L là không chính xác.

- Tại phần quyết định bản án của Tòa án nhân dân thành phố X tuyên: Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L đối với bà Huỳnh Thu Tr về việc yêu cầu bà Tr có trách nhiệm bồi thường do tài sản bị hư hỏng thiệt hại với số tiền 7.774.000 đồng (Bảy triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn đồng) và 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) chi phí thẩm định do tài sản bị hư hỏng, thiệt hại là không đúng, vì số tiền 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) là chi phí tố tụng, không phải là yêu cầu phản tố của đương sự, theo Điều 165 BLTTDS quy định *“Đương sự phải chịu chi phí định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”*.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thu Tr;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Xuân L.

Sửa bản án sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 27/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Căn cứ vào:

- Khoản 6 Điều 26; Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 174, 584, 585, 605 Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Điều 107 Luật xây dựng;

- Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thu Tr đối với bà Lê Xuân L về việc yêu cầu bà L có trách nhiệm bồi thường do xây dựng nhà cửa gây ra. Buộc bà Lê Xuân L phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Huỳnh Thu Tr số tiền: 158.831.000 đồng (một trăm năm mươi tám triệu tám trăm ba mươi một ngàn đồng) để khắc phục hậu quả do xây dựng nhà ở liền kề gây ra.

“Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015”.

- Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Huỳnh Thu Tr đối với bà Lê Xuân L yêu cầu bà L tháo dỡ vật kiến trúc trên không gian nhà tại địa chỉ số 330 đường Đ, khóm Đ, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L đối với bà Huỳnh Thu Tr về việc yêu cầu bà Tr có trách nhiệm bồi thường do tài sản bị hư hỏng, thiệt hại với số tiền 3.700.000 đồng (ba triệu, bảy trăm ngàn đồng) bao gồm 20 bao xi măng, 16,5m ống đồng lắp đặt máy lạnh.

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L đối với bà Huỳnh Thu Tr yêu cầu bà Tr có trách nhiệm bồi thường do tài sản bị hư hỏng, thiệt hại với số tiền 7.774.000 đồng (bảy triệu, bảy trăm bảy mươi bốn ngàn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thu Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà được hoàn trả số tiền 3.125.000 đồng (Ba triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010714, ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh An Giang.

Bà Lê Xuân L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 7.942.000 đồng (Bảy triệu chín trăm bốn mươi hai ngàn đồng) và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L không được chấp nhận, cộng chung là 8.242.000 đồng (Tám triệu hai trăm bốn mươi hai ngàn đồng). Bà được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003042, ngày 10 tháng 05 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh An Giang. Bà L còn phải nộp thêm 7.942.000 đồng (Bảy triệu chín trăm bốn mươi hai ngàn đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thu Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000905 ngày 20/4/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Bà Lê Xuân L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, bà được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000899 ngày 16/4/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang. Bà đã nộp xong.

- Về chi phí tố tụng:

Bà Huỳnh Thu Tr tự nguyện chịu số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) xem xét thẩm định tại chỗ, theo phiếu thu ngày 18 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố X. Bà Tr đã nộp đủ.

Bà Lê Xuân L phải chịu số tiền 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng), bà L đã nộp đủ theo phiếu thu ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố X và 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) chi phí thẩm định tài sản

thiệt hại theo phiếu thu ngày 06 tháng 01 năm 2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á. Bà L đã nộp đủ.

Bà Lê Xuân L phải trả lại cho bà Huỳnh Thu Tr số tiền chi phí giám định và thẩm định giá 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND tp. X;
- Chi cục THADS tp. X;
- Cục THANS tỉnh An Giang;
- Tòa dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án,
- Lưu VP.

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

Phạm Tấn Tài