

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ X  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 08/2021/DS-ST

Ngày: 26/3/2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất, bồi thường thiệt hại về tài  
sản trong lĩnh vực xây dựng.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ X**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Ngọc Tiên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lý Vĩnh Thành;
2. Bà Ngô Thị Lệ Thi.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Công Trí, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Hoàng, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố X xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản trong lĩnh vực xây dựng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2020/QĐXX-ST ngày 07 tháng 12 năm 2020; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 45/TB-TA ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2021/QĐST-DS ngày 18/01/2021, Thông báo 02/TB-MLPT ngày 26/2/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Thanh A, sinh năm 1962, nơi cư trú: số 448, đường TKH, tổ 3, khóm L3, phường Cp, thành phố X, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng B (I), sinh năm 1967 và bà Lê Thị U, sinh năm 1965, cùng cư trú: số 446, đường TKH, tổ 3, khóm L3, phường Cp, thành phố X, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà U:* Ông Lê Chí Hg, sinh năm 1973, nơi cư trú: khóm T, phường CA, thành phố X, tỉnh An Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Lôi Văn X – Luật sư Văn phòng Luật sư X thuộc đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/01/2019 và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Phan Thị Thanh A cho rằng:*

Căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất với diện tích 101,7m<sup>2</sup> tọa lạc số 448, đường TKH, tổ 3, khóm L3, phường Cp, thành phố X, tỉnh An Giang đã được Ủy ban nhân dân thị xã X (nay là thành phố X) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01129Bb ngày 05/12/2013 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 09 ngày 08/7/2004 do bà A đứng tên nhưng ông B, bà U xây dựng nhà lấn đất của bà A, diện tích lấn ngang 0,15m x dài 20m. Đồng thời, khi ép cọc làm cho nhà bà của A lún, nứt tường, sàn nhà; mái tole bị hư hỏng và yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 90.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 02/12/2020, bà A thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông B, bà U tháo dỡ đà kiềng đã xây dựng lấn sang phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các điểm 17, 19, 16 với diện tích 0,7m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc ngày 01/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh X) và thiệt hại về tài sản sàn nhà, vách tường, mái tole cần phải khắc phục với số tiền là 38.493.000 đồng (theo bản kết luận của Hội đồng định giá ngày 18/5/2020 của Hội đồng định giá tài sản).

*Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện gồm:*

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01129Bb ngày 05/12/2013 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 09 ngày 08/7/2004;

- Biên bản thỏa thuận ngày 27/6/2018, ngày 29/6/2018, Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 11/7/2018, ngày 13/9/2018 tại Ủy ban nhân dân phường Cp, thành phố X;

- Biên bản giải quyết khiếu nại ngày 02/10/2018 tại Đội quản lý trật tự đô thị thành phố X;

- Các ảnh màu chụp phần căn nhà bị thiệt hại;

*- Theo các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Chí Hg trình bày:*

Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất thì bị đơn đồng ý với kết quả đo đạc ngày 01/7/2019 đã thể hiện phần đà kiềng của căn nhà ông B lấn qua đất của bà A (hiện trạng căn nhà của ông B không lấn qua đất của bà A). Trong quá trình thi công căn nhà do ông B giao toàn bộ cho thầu xây dựng có xảy ra tranh chấp về việc hiện trạng căn nhà ông B xây dựng có lấn qua đất của bà A. Sự việc được Ủy ban nhân dân phường Cp hòa giải, đo đạc xác định mốc ranh nên phía ông B có đập bỏ phần vách nhà lấn qua đất của bà A có sự giám sát của Cán bộ địa chính phường Cp; bà A cũng đồng ý với ranh đất, không đề cập đến phần đà

kiềng bị lấn. Từ đó, ông B mới tiến hành xây dựng hoàn thiện căn nhà nếu bà A vẫn cho rằng nhà ông B xây dựng còn lấn chiếm đất của bà A thì bà A không thể nào đồng ý để cho ông B tiếp tục xây dựng hoàn thiện căn nhà được và cả chính quyền địa phương cũng không thể để cho ông B xây dựng. Từ đó, cho thấy rằng lỗi mà phần đà kiềng (dưới sàn nhà) có lấn qua phần đất của bà A cũng là lỗi vô ý. Nay, kết quả đo đạc thể hiện phần đà kiềng lấn qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A thì ông B đồng ý hoàn giá trị bằng tiền cho bà A là 5.000.000 đồng vì phần đà kiềng nếu đập bỏ thì ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà, tốn kém chi phí.

Đối với thiệt hại về tài sản do nhà ông B xây dựng ảnh hưởng đến căn nhà của bà A thì phía ông B không chấp nhận. Nếu bà A chứng minh được nguyên nhân gây thiệt hại do ông B xây dựng nhà thì ông B sẽ chấp nhận bồi thường. Nhưng vì tình làng nghĩa xóm nên ông B chấp nhận bồi thường thiệt hại về nền nhà, vách tường, mái tole với tổng số tiền là 15.000.000 đồng.

Tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp là bản photo gồm có: Giấy phép xây dựng; Bảng vẽ thiết kế và tấm hình chụp căn nhà bà A có vết nứt trước khi nhà ông B xây dựng.

Quá trình tiến hành tố tụng, theo yêu cầu của các đương sự Tòa án xác minh chính quyền địa phương, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và thu thập chứng cứ từ các cơ quan chuyên môn, cụ thể như sau:

- Công văn số 1814/QLĐT ngày 15/12/2020 Phòng quản lý đô thị thành phố X kiến nghị thuê đơn vị tư vấn có năng lực theo quy định để kiểm định, thẩm định về dự toán có liên quan, đánh giá khả năng đảm bảo an toàn của công trình (nhà ở) của nguyên đơn, bị đơn cũng như đề ra giải pháp gia cố công trình đảm bảo an toàn khi bản án được công bố.

- Kết quả đo đạc hiện trạng đất tranh chấp: Theo sự chỉ ranh của các đương sự thể hiện các điểm 17,19,16 bằng  $0,7m^2$  là phần đà kiềng của nhà ông B, bà U nằm trong phần đất của bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Biên bản định giá ngày 12/5/2020 và Kết luận định giá ngày 18/5/2020 của Hội đồng định giá tài sản xác định:

- Về đất: thuộc vị trí 1, đường TKH, phường Cp, thành phố X có giá  $3.800.000 \text{ đồng}/m^2$ , cụ thể  $3.800.000 \text{ đồng} \times 0,7m^2 = 2.660.000 \text{ đồng}$ ; giá thị trường  $6.500.000 \text{ đồng}/m^2 \times 0,7m^2 = 4.550.000 \text{ đồng}/m^2$ .

- Về chi phí sửa chữa nhà:

+ Chi phí sửa chữa sàn gạch và vách tường: 10.268.000 đồng;

+ Chi phí sửa chữa mái tole: 8.225.000 đồng;

+ Tiền công thợ: 20.000.000 đồng.

Tổng cộng chi phí sửa chữa nhà: 38.493.000 đồng.

Tòa án mở phiên họp công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải các đương sự không thống nhất phương thức giải quyết tranh chấp nên hòa giải không thành.

*\* Tại phiên tòa,*

- Ý kiến trình bày của các đương sự:

+ Nguyên đơn bà Phan Thị Thanh A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như các ý kiến được trình bày trong quá trình tố tụng và bà A xác định đã cung cấp đầy đủ các tài liệu chứng cứ và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ khác.

+ Đại diện theo ủy quyền bị đơn ông Lê Chí Hg vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày trong quá trình tố tụng, chấp nhận hoàn giá trị đất cho bà A với số tiền là 6.000.000 đồng và xác định không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ cũng như không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ khác.

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ bị đơn:

Trong quá trình xây dựng căn nhà của ông B, bà U có phần diện tích đất lấn sang nhà của bà A. Khi cán bộ địa chính phường Cp, thành phố X kiểm tra hiện trạng thì phía ông B, bà U tiến hành đập bỏ bức tường để xây dựng căn nhà trong phạm vi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, bà U. Điều đó cho thấy rằng ông B, bà U luôn tuân thủ pháp luật, khi phát hiện vi phạm là khắc phục ngay. Đối với phần đà kiềng lấn qua đất của bà A với diện tích rất nhỏ, đo đạc bằng thủ công thì không phát hiện có lấn đất. Cho nên phần đà kiềng lấn sang đất của bà A cũng chỉ là lỗi vô ý của ông B. Nay căn nhà của ông B đã xây dựng hoàn thành với một trệt, một lầu, sân thượng rất kiên cố nếu tháo dỡ phần đà kiềng bị lấn chiếm thì sẽ ảnh hưởng đến kiến trúc căn nhà bên trên và cũng rất khó thi hành án. Theo Hội đồng định giá thì giá đất trên thị trường tại khu vực tranh chấp có giá là 6.500.000 đồng/m<sup>2</sup>, diện tích đà kiềng lấn chiếm là 0,7m<sup>2</sup> nên ông B hoàn giá trị cho bà A với số tiền là 6.000.000 đồng để được giữ y hiện trạng phần đà kiềng lấn chiếm trong lòng đất.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là nền nhà, vách tường, mái tole với giá 38.493.000 đồng thì phía ông B, bà U không chấp nhận. Bởi lẽ, thiệt hại xảy ra thì phải có nguyên nhân và hậu quả. Nguyên đơn không có một cơ quan chuyên môn nào giám định nguyên nhân gây nứt nền nhà, vách tường, mái tole là do lỗi của nhà bị đơn khi xây dựng ảnh hưởng đến nhà của nguyên đơn. Sở dĩ, tại phiên hòa giải của phường Cp, hòa giải tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của bị đơn chỉ chấp nhận bồi thường cho nguyên đơn với số tiền là 15.000.000 đồng là chỉ hỗ trợ một phần thiệt hại cho bị đơn, không phải là toàn bộ thiệt hại của bị đơn để sớm kết thúc vụ kiện.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xem xét cho bị đơn được giữ nguyên hiện trạng phần đà kiềng lấn chiếm, bị đơn hoàn giá trị cho nguyên đơn với số tiền 6.000.000 đồng và hỗ trợ một phần thiệt hại cho bà A với số tiền là 15.000.000 đồng.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình do pháp luật quy định.

+ Đối với việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào bản gốc trích đo hiện trạng ngày 01/7/2019, lời khai đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong quá trình tiến hành tố tụng cũng như tại phiên tòa thống nhất kết quả đo đạc và xác nhận phần đất kiềng nhà ông B, bà U có lấn sang phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01129Bb ngày 05/12/2013 của bà A với diện tích 0,7m<sup>2</sup>. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, phần đất kiềng là một kiến trúc rất quan trọng đối với căn nhà, diện tích đất kiềng lấn chiếm rất nhỏ nằm trong lòng đất nên buộc phía bị đơn hoàn giá trị quyền sử dụng đất bị hạn chế cho nguyên đơn theo giá thị trường là phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với thiệt hại về tài sản, căn cứ vào biên bản hòa giải tại phường Cp, lời khai của ông Phạm Hòa, lời khai của đại diện theo ủy quyền của ông B, bà U là bà Lê Thị Kim Oanh, ông Lê Chí Hg tại biên bản hòa giải ngày 07/5/2020, ngày 02/12/2020 thừa nhận quá trình xây dựng có gây thiệt hại đến căn nhà của bà A là có đủ căn cứ để buộc phía bị đơn bồi thường thiệt hại mà không cần bà A phải chứng minh như theo quy định tại Điều 92 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện thì đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

*Về tố tụng:*

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Nguyên đơn bà Phan Thị Thanh A khởi kiện yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản trong lĩnh vực xây dựng; đất tọa lạc phường Cp, thành phố X và tranh chấp đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Cp nên đủ điều kiện Tòa án thụ lý vụ án và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố X theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng B, bà Lê Thị U ủy quyền cho bà Lê Thị Kim Oanh tham gia tố tụng. Trong quá trình tiến hành

tổ tụng, ông Nguyễn Hoàng B, bà Lê Thị U có văn bản đề ngày 14/11/2018 hủy hợp đồng ủy quyền với bà Lê Thị Kim Oanh.

4. Về tư các tham gia tố tụng: Ông Phạm Hòa là nhà thầu thi công công trình xây dựng nhà của ông B, bà U. Vì vậy, trường hợp có gây thiệt hại thì phải có trách nhiệm liên đới bồi thường theo quy định Điều 605 Bộ Luật dân sự năm 2015 nhưng nguyên đơn và bị đơn thống nhất không yêu cầu ông Hòa có trách nhiệm liên đới bồi thường (nếu xảy ra thiệt hại) nên Tòa án không đưa ông Hòa tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

*Về nội dung:*

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Phần đất diện tích 101,7m<sup>2</sup> tọa lạc số 448, đường TKH, tổ 3, khóm L3, phường Cp, thành phố X đã được Ủy ban nhân dân thị xã X (nay là thành phố X) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01129Bb ngày 05/12/2013 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 09 ngày 08/7/2004 cho bà Phan Thị Thanh A hợp pháp nên phát sinh quyền của người sử dụng đất và chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013 và Điều 10 Luật nhà ở năm 2014.

[5.1] Về yêu cầu tháo dỡ đà kiềng trả lại đất:

Tại khoản 2 Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về ranh giới giữa bất động sản liền kề: “.....*Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác...*”.

Tại khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan*”.

Căn cứ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2019 và Bản gốc trích đo hiện trạng ngày 01/7/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh X lập, thể hiện các điểm 17, 19, 16 bằng 0,7m<sup>2</sup> là phần đà kiềng của nhà ông B, bà U nằm trong phần đất của bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời, theo các biên bản hòa giải ngày 23/4/2020, ngày 02/12/2020 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc ngày 01/7/2019, thừa nhận phần đà kiềng có diện tích 0,7m<sup>2</sup> của nhà ông B, bà U có lấn qua phần đất của bà A. Do phần đà kiềng là một phần kiến trúc quan trọng đảm bảo sự ổn định của căn nhà và ông B, bà U khi xây dựng căn nhà đã được cơ quan chuyên môn cấp phép xây dựng, cán bộ địa chính phường kiểm tra hiện trạng thực tế với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên phần đà kiềng lấn qua đất của bà A với diện tích chiều ngang rất nhỏ cũng không ảnh

hưởng gì đến căn nhà hiện nay của bà A. Nên ông B xin giữ lại hiện trạng và hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bà A với số tiền là 6.000.000 đồng.

Xét thấy, việc thi công công trình xây dựng của ông B, bà U có giấy phép xây dựng, quá trình thi công có sự giám sát của chính quyền địa phương và khi khởi công xây dựng đến tầng thứ nhất thì giữa nhà ông B, bà A phát sinh tranh chấp. Sự việc được hòa giải tại UBND phường Cp, theo đó ông B đã đập bỏ vách tường có sự lấn chiếm qua đất của bà A. Qua kết quả đo đạc thể hiện phần đà kiềng với diện tích  $0,7m^2$  nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A nên bà A khởi kiện là có căn cứ chấp nhận.

Về nguyên tắc phần đà kiềng nhà của ông B, bà U lấn qua đất thuộc quyền sử dụng đất của bà A thì buộc ông B, bà U phải tháo dỡ trả đất. Tuy nhiên, phần đà kiềng đã được xây dựng kiên cố, nằm ẩn phía dưới căn nhà của ông B (nhà sàn), việc tháo dỡ rất khó khăn, phức tạp, không chỉ ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà của ông B, mà còn ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà của A. Hơn nữa, diện tích đà kiềng lấn chiếm rất nhỏ  $0,7m^2$ . Do đó, không buộc ông B, bà U tháo dỡ đà kiềng đà kiềng lấn chiếm nhưng buộc ông B, bà U phải hoàn lại giá trị tương đương với diện tích đà kiềng đã lấn sang đất của bà A.

Căn cứ vào Bản kết luận định giá ngày 12/5/2020 thể hiện giá đất theo giá thị trường là  $6.500.000 \text{ đồng}/m^2 \times 0,7m^2 = 4.550.000 \text{ đồng}$ .

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn tự nguyện hoàn giá trị là 6.000.0000 đồng cho bà A. Xét, buộc bị đơn hoàn giá trị đất cho bà A là 6.000.000 đồng.

#### [5.2] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do thi công công trình nhà ở:

Bà A yêu cầu ông B, bà U bồi thường thiệt hại đối với sàn nhà, vách tường bị nứt; mái tole bị hư hỏng với số tiền theo Hội đồng định giá là 38.493.000 đồng (trong đó, chi phí sửa chữa sàn nhà, vách tường là 10.268.000 đồng, phần mái tole là 8.225.000 đồng, tiền công thợ là 20.000.000 đồng). Bị đơn không chấp nhận và yêu cầu nguyên đơn chứng minh nguyên nhân gây thiệt hại. Trường hợp, có kết luận của cơ quan chuyên môn xác định nguyên nhân gây thiệt hại do lỗi của công trình xây dựng nhà ông B thì bị đơn chấp nhận bồi thường thiệt hại. Nếu không chứng minh được thì bị đơn chỉ chấp nhận bồi thường theo biên bản hòa giải tại phường (do ông Phạm Hòa là đại diện theo ủy quyền của ông B) với số tiền là 15.000.000 đồng.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2020, căn nhà của bà A bị hư hỏng ở 06 vị trí (có ảnh chụp), cụ thể:

- Vị trí thứ nhất: Phần sàn nhà tầng trệt, ở giữa căn nhà có vết nứt chiều dài 3,8m; không tạo khe hở giữa 02 cây cột (vết nứt trên nền gạch);
- Vị trí thứ hai: Vách tường ngang nhà với chiều dài vết nứt 2,9m theo chiều thẳng đứng, không tạo khe hở;

- Vị trí thứ ba: Vách tường bên hông nhà của ông B, bà U, có điểm thứ nhất vết nứt chiều dài 27cm, điểm thứ hai vết nứt chiều dài 97cm (cả 02 vết nứt đều không tạo khe hở);

- Vị trí thứ tư: Vị trí vết nứt tiếp giáp vách tường sàn nhà nơi tiếp giáp với nhà ông B, bà U, chiều dài vết nứt 6m, không tạo khe hở;

- Vị trí thứ năm: Sàn gạch tầng trệt giữa căn nhà với chiều dài vết nứt 6m, không tạo khe hở;

- Vị trí thứ sáu: Mái tole toàn bộ căn nhà của bà A, vị trí phần mái tole cặp bên hông nhà của B, có vết nứt nhỏ và cát xi măng còn đọng lại trên mái tole.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành trưng cầu giám định, đề nghị các cơ quan chuyên môn tiến hành giám định nguyên nhân dẫn đến tình trạng hư hỏng căn nhà của bà A, chi phí khắc phục thiệt hại nhưng không thực hiện việc giám định được. Bà A không yêu cầu các cơ quan chuyên môn để trưng cầu giám định nguyên nhân gây thiệt hại mà yêu cầu Tòa án xem xét các chứng cứ mà bà A cung cấp là các biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Cp, Đội quản lý đô thị các tấm hình chụp thể hiện thợ xây dựng đứng trên mái tole nhà bà A để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện.

Xét các chứng cứ do bà A cung cấp thấy rằng:

Biên bản thỏa thuận ngày 27/6/2018, ngày 29/6/2018 được lập tại Ủy ban nhân dân phường Cp, thể hiện bà A có yêu cầu bồi thường thiệt hại nhà bị hư hỏng do thi công ép cọc nhà của ông B với số tiền là 14.695.000 đồng; theo đó ông Hòa là chủ thi công đại diện cho ông B có đề nghị được thỏa thuận nếu thống nhất sẽ bồi thường phần tiền do bà A chiết tính.

Tại biên bản ghi nhận ý kiến vào ngày 26/02/2021 của ông Phạm Hòa là người thực hiện xây dựng công trình và cũng là người đại diện ông B tham gia hòa giải tại UBND phường Cp; ông Hòa xác định quá trình thi công có ảnh hưởng chút ít đến căn nhà của bà A nên ông B đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà A với số tiền là 14.695.000 đồng như bà A chiết tính.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/10/2018 (Bút lục số 75), đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Lê Thị Kim Oanh trình bày: *“Ngày 09/4/2018 (âm lịch), nhà của ông B, bà U khởi công xây dựng... quá trình xây dựng có ảnh hưởng một phần kiến trúc căn nhà của bà A nhưng không rõ ảnh hưởng cụ thể kiến trúc là gì mà chỉ biết trước khi xây dựng căn nhà của bà A đã có một phần ảnh hưởng như nứt tường...”* và bản tự khai ngày 20/02/2019, ông B, bà U trình bày đã tháo dỡ móng, đà và phá tường chỉnh lại theo diện tích mà ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản hòa giải ngày 07/5/2020 ông Lê Chí Hg đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận có gây thiệt hại cho căn nhà của bà A tại sàn nhà, vách tường bên hông tiếp giáp với nhà ông B và đồng ý bồi thường theo bản kê ngày 23/3/2020 với số tiền là 14.318.000 đồng. Biên bản hòa giải ngày 02/12/2020 chỉ thừa nhận gây thiệt hại mái tole và không chấp nhận bồi thường



theo giá của Hội đồng định giá đã định; không đồng ý bồi thường đối với thiệt hại nứt sàn nhà, vách tường như theo yêu cầu của bà A.

Bị đơn cho rằng cần phải có cơ quan chuyên môn kết luận nguyên nhân gây ra thiệt hại nứt sàn nhà, vách tường, mái tole của nguyên đơn là do quá trình thi công xây dựng căn nhà của bị đơn gây thiệt hại thì sẽ chấp nhận bồi thường theo kết luận của Hội đồng định giá. Nhưng căn cứ vào biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Cp thì bị đơn đã đồng ý bồi thường thiệt hại với số tiền là 14.695.000 đồng do thi công ép cọc gây thiệt hại và theo bản kê ngày 23/3/2020 gửi đến Tòa án về chi phí khắc phục thiệt hại lát gạch nền nhà, sửa chữa lát vật với tổng số tiền là 14.318.000 đồng; Biên bản hòa giải ngày 07/5/2020 đại diện theo ủy quyền bị đơn thừa nhận có gây thiệt hại đến sàn nhà, vách tường; biên bản hòa giải ngày 02/12/2020 đại diện theo ủy quyền bị đơn thừa nhận bị đơn có gây thiệt hại mái tole nhà của bà A. Từ đó, có đủ cơ sở xác định công trình thi công xây dựng nhà của ông B, bà U đã gây thiệt hại đến căn nhà của bà A tại sàn nhà, vách tường và mái tole như theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà nguyên đơn không cần phải chứng minh như theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: “...*Một bên đương sự thừa nhận...*”.

Căn cứ theo bản kết luận Hội đồng định giá xác định chi phí để khắc phục thiệt hại cho căn nhà bà A là 38.493.000 đồng (có khấu trừ tỷ lệ sử dụng còn lại), trong đó chi phí sửa chữa sàn nhà, vách tường là 10.268.000 đồng, phần mái tole là 8.225.000 đồng, tiền công thợ là 20.000.000 đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản của bà A; buộc ông B, bà U phải bồi thường cho bà A số tiền 38.493.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường tài sản bị thiệt hại với số tiền là 90.000.000 đồng. Tại phiên tòa cũng như phiên hòa giải ngày 02/12/2020, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền là 38.493.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thanh A về việc yêu cầu ông B, bà U bồi thường thiệt hại tài sản với số tiền 51.507.000 đồng.

#### [8] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bà A đã nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với tổng số tiền 5.336.800 đồng (lệ phí đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 31/10/2018 với số tiền 2.024.000 đồng; hóa đơn giá trị gia tăng ngày 05/01/2019 với số tiền 1.304.600 đồng; hóa đơn giá trị gia tăng ngày 21/02/2019 với số tiền 1.608.200 đồng; định giá là 400.000 đồng). Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Buộc ông B, bà U hoàn trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với tổng số tiền 5.336.800 đồng mà bà A đã nộp tạm ứng.

#### [8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà bà A đã nộp.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng B, bà Lê Thị U phải chịu 2.224.650 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ các Điều 170, 203 Luật Đất đai 2013; Các Điều 13, 175, 584, 589 605 Bộ luật dân sự năm 2015 ; Điều 157, 165, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.*

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Hoàng B (I), bà Lê Thị U bồi thường thiệt hại về tài sản là nền nhà, vách tường, mái tole với số tiền 38.493.000 (*ba mươi tám triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn*) đồng và hoàn giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 6.000.000 (*sáu triệu*) đồng cho bà Phan Thị Thanh A.

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, 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.

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thanh A về việc yêu cầu ông Nguyễn Hoàng B, bà Lê Thị U bồi thường thiệt hại tài sản với số tiền 51.507.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bà Phan Thị Thanh A đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá với tổng số tiền 5.336.800 đồng. Yêu cầu khởi kiện của bà A được chấp nhận nên ông Nguyễn Hoàng B, bà Lê Thị U phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015. Buộc ông Nguyễn Hoàng B, bà Lê Thị U hoàn trả 5.336.800 (*năm triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm*) đồng cho bà Phan Thị Thanh A.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Thanh A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho bà A số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007779 và số tiền 2.250.000 (*hai triệu hai trăm năm mươi nghìn*) đồng biên lai thu số 0007780 ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

Ông Nguyễn Hoàng B, bà Lê Thị U phải chịu 2.224.650 (*hai triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

*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 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.*

**Nơi nhận:**

- VKSND TP. X (2);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- Chi cục THADS TP.X (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1);
- Lưu văn phòng (1).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Ngọc Tiền**