

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 65/2021/DS-PT

Ngày: 20, 25 - 5 - 2021

V/v tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại
ngoài hợp đồng - bồi thường thiệt hại do nhà
cửa gây ra, tranh chấp quyền sử dụng đất,
tháo dỡ vật kiến trúc trên không gian nhà

**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 Lê Thanh Hoàng.

Ông Thái Văn Chấn.

- 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: Ông Phạm Tường San - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 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: 139/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2020 về “tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng - bồi thường thiệt hại do nhà cửa gây ra, tranh chấp quyền sử dụng đất, tháo dỡ vật kiến trúc trên không gian nhà”.

Do bản án sơ thẩm số: 22/2020/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: 163/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 126/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 82/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Trung D, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: số 326 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 10, 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.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: số 326 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 22, ngày 09 tháng 01 năm 2019 do Văn Phòng Công chứng Nhựt Quang chứng nhận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 18 tháng 10 năm 2018, tại phiên tòa ông Huỳnh Trung D 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.02206aA, thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 32, diện tích 105,7m²; loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại phường Đ, thành phố X, cho ông Huỳnh Trung D. Trên khu đất có xây dựng căn nhà vào năm 2010, khi tiến hành xây dựng căn nhà được cấp giấy phép xây dựng kèm theo bản vẽ xây dựng do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông Huỳnh Trung D, không cấp giấy phép riêng rẽ với bản vẽ. Hiện căn nhà đã xây dựng xong và đưa vào sử dụng từ năm 2010 cho đến nay, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Sau khi xây dựng nhà, ông D 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 kế là bà Lê Xuân L tiến hành thi công xây dựng căn nhà tiếp giáp với phần nhà, đất của ông D. 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 ông D. Cụ thể được xác định theo Vi bằng số 44/VB-TPL ngày 07 tháng 08 năm 2018 do Văn phòng thừa phát lại X lập ghi nhận hiện trạng căn nhà tại số 326 tổ 42, đường Đ, khóm Đ, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang của ông D bị rã nứt, bong, hở nền gạch, 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, ông D yêu cầu bà L hỗ trợ bồi thường số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) nhưng không được bà L đồng ý. Do đó, ông D 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 năm mươi triệu đồng), yêu cầu trả lại phần diện tích đất lấn chiếm có diện tích chiều ngang khoảng 7m², trị giá

khoảng 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) và yêu cầu tháo bỏ vật kiến trúc trên không gian nhà của ông D.

Quá trình Tòa án giải quyết, ông D có xem xét, tính toán lại số tiền thiệt hại của ông D được thể hiện theo bản chiết tính ngày 10 tháng 06 năm 2019. Cụ thể: Về vật liệu xây dựng là 154.788.000 đồng (Một trăm năm mươi tư triệu bảy trăm tám mươi tám ngàn đồng), tiền nhân công là 46.539.395 đồng (Bốn mươi sáu triệu năm trăm ba chín nghìn ba trăm chín lăm đồng). Tổng cộng là 201.327.395 đồng (Hai trăm lẻ một triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm chín lăm đồng). Trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết, ông D đã có yêu cầu Tòa án hỗ trợ thuận lợi cho ông 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. Mọi chi phí, thủ tục do ông D tự thực hiện và chịu chi phí. Tuy nhiên, đến nay do không có chi phí phục vụ cho việc giám định xây dựng nên ông D 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 04/8/2020 bà T người đại diện theo ủy quyền của ông D 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 250/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 ông D, giá trị tài sản thẩm định là 168.581.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng), nhưng ông D chỉ yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Đồng thời ông cũng rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà L trả lại phần diện tích đất lấn chiếm có diện tích chiều ngang khoảng 7m², trị giá khoảng 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) và yêu cầu tháo bỏ vật kiến trúc trên không gian nhà của ông D.

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 tư nghìn năm trăm đồng), ông D 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 thuộc lỗi do ông D gây ra và không có căn cứ theo quy định pháp luật nên không bồi thường.

Bị đơn bà Lê Xuân L đưa ra yêu cầu phản tố đối với ông Huỳnh Trung D 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 ông Huỳnh Trung D. 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 ông D yêu cầu dừng thi công do lún, nứt, nghiêng, gây ảnh hưởng trực tiếp đến nhà ông D nhưng ông D không xác định sự việc là do lỗi của bà L. Tại cấp sơ thẩm ông D đã không thực hiện việc giám định xây dựng, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông D 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 250/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. Do đó, theo yêu cầu khởi kiện của ông D, bà L không đồng ý hỗ trợ bồi thường số tiền vật tư 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

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 ông D có trách nhiệm bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 11.474.500 đồng (Mười một triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng). Đây là số tiền buộc ông D bồi thường vì ông D 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 ông D phải bồi thường với số tiền 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm ngàn đồng), lẽ ra là 11.474.500 đồng (Mười một triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng), bà L rút một phần yêu cầu từ số tiền thiệt hại 11.474.500 đồng (Mười một triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng) giảm còn 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm ngàn đồng).

Bà Đỗ Thị T1 do bà Lê Lâm T đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của ông Huỳnh Trung D, bà không bổ sung ý kiến gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố X đã quyết định:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trung D đối với bà Lê Xuân L về yêu cầu bà L có trách nhiệm bồi thường do xây dựng nhà cửa gây ra với số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trung D 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 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Huỳnh Trung D đối với bà Lê Xuân L yêu cầu bà L trả phần đất có diện tích 7m², giá trị 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

- Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Huỳnh Trung D đối với bà Lê Xuân L yêu cầu bà L tháo dỡ vật kiến trúc trên không gian nhà tại địa chỉ số 326 đường Đ, khóm Bình Đức 4, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L đối với ông Huỳnh Trung D về việc yêu cầu ông D 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 ông Huỳnh Trung D yêu cầu ông D 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 giám định do tài sản bị hư hỏng, thiệt hại.

Ngoài ra án còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/4/2020 ông Huỳnh Trung D và bà Đỗ Thị T1 kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm giới thiệu Trung tâm thẩm định để tiến hành thẩm định nguyên nhân thiệt hại do xây dựng gây ra; 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 ông Huỳnh Trung D, bà Đỗ Thị T1, 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:

Ngày 04/01/2011 ông Huỳnh Trung D được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 00880; tờ bản đồ số 32; thửa đất số 14; diện tích 105,7m² đất ở tại đô thị tọa lạc tại phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang, ông D đã cất nhà trên đất vào năm 2010.

Khoảng tháng 08/2018, bà Lê Xuân L thi công xây dựng nhà làm lún, nứt tường hư hỏng nhà của ông D, đồng thời lấn chiếm xây dựng trên diện tích đất của ông D ngang khoảng 0,268m và chiều dài suốt đất; do trước đây xây dựng nhà ông D chưa ra không gian cho thoáng.

Nay ông D yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại do công trình xây dựng làm hư hỏng nhà ông D 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Bị đơn bà Lê Xuân L cho rằng bà cất nhà đã được cấp phép đúng quy định nên không có lỗi trong việc xây dựng. Vì vậy, bà L không đồng ý bồi thường theo yêu cầu ông D. Đồng thời, bà L phản tố yêu cầu ông D có trách nhiệm bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 11.474.500 đồng (Mười một triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn đồng), do việc ông D tranh chấp yêu cầu bà L dừng thi công nhà từ ngày 01/8/2020, gây thiệt hại các tài sản bị hư hỏng, rỉ sét bao, sau đó bà rút lại một phần phản tố chỉ yêu cầu ông D bồi thường 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm

ngàn đồng) gồm: 20 bao xi măng, gạch xây (gạch ống + thẻ) 3.000 viên, cửa gỗ, ống đồng lắp đặt máy lạnh.

Xét thấy: Yêu cầu bồi thường của ông D: Khoảng tháng 8/2018, bà L tiến hành xây dựng nhà cấp 3 trên diện tích đất liền kề với nhà ông D. Ông D cho rằng trong quá trình thi công đào móng và xây dựng nhà của bà L đã làm nhà ông D bị sụt lún, nứt tường, nhà nghiêng về một bên... gây thiệt hại, nên ông D yêu cầu bà L bồi thường 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng); sau đó ông D đã rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà L bồi thường 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).. Bà L cho rằng khi xây dựng công trình đã được cấp phép xây dựng và đã thi công đúng theo thiết kế nên bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông D. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tạo điều kiện để nguyên đơn giám định tài sản thiệt hại nhưng nguyên đơn chưa cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh việc bà L xây nhà là nguyên nhân gây thiệt hại cho nhà của ông D như yêu cầu khởi kiện nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm giới thiệu Trung tâm thẩm định để tiến hành giám định nguyên nhân thiệt hại do xây dựng gây ra.

Căn cứ kết quả giám định số CT122/20/GĐ ngày 21/9/2020 của Công ty cổ phần thẩm định - Giám định Cửu Long kết luận như sau: *“Nguyên nhân tổn thất: Trong quá trình thi công công trình 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 T nằm cặp hai bên”*. Nguyên nhân nhà ông D bị thiệt hại là do quá trình thi công nhà của bà Lê Xuân L (kế bên) đã tạo rung chấn làm hư hỏng nên bà L phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại, chịu toàn bộ chi phí giám định, chi phí định giá và án phí dân sự sơ thẩm. Do đó ông D, bà T1 kháng cáo yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 250/2021/CT-TĐG/AVC của Công ty TNHH Định giá Châu Á kết luận giá trị tài sản định giá là 168.581.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu năm trăm tám một ngàn đồng). Nhưng ông D chỉ yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) là có lợi cho bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông D.

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.

Đối với yêu cầu bà L trả lại quyền sử dụng đất cho ông D ngang khoảng 0,268m và chiều dài khoảng 7m, trị giá khoảng 20.000.000 và tháo dỡ di dời các vật kiến trúc trên không gian đất của ông D, và yêu cầu đối với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), quá trình giải quyết vụ án ông D rút lại các yêu cầu này nên cấp sơ thẩm đình chỉ là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của bà L, yêu cầu ông D phải bồi thường thiệt hại về xi măng, gạch, ống và ống lắp đặt máy lạnh số tiền là 11.474.500 đồng (Mười

một triệu bốn trăm bảy mươi tư triệu năm trăm đồng), sau đó rút lại một phần yêu cầu chỉ yêu cầu ông D bồi thường số tiền 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm ngàn đồng), nhận thấy việc quản lý vật liệu xây dựng là trách nhiệm của bà L nên bà L yêu cầu bồi thường là chưa có cơ sở để chấp nhận. Bà Lê Xuân L kháng cáo chấp nhận. nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở xem xét chấp nhận.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1, 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, bà Lê Xuân L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định và chi phí tố tụng; ông Huỳnh Trung D, bà Đỗ Thị T11 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những căn cứ như đã nêu trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang 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, phúc xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Trung D, bà Đỗ Thị T11; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 27/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố X.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trung D. Buộc bà Lê Xuân L có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do xây dựng gây ra cho ông Huỳnh Trung D số tiền là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Bà L phải chịu toàn bộ chi phí giám định, định giá và án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Xuân L về việc yêu cầu ông Huỳnh Trung D bồi thường tiền vật liệu bị hư hỏng.

Ông Huỳnh Trung D, bà Đỗ Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Các phần còn lại của bản án dân sự sơ thẩm không sửa, đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Huỳnh Trung D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T1, 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, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Ông D cho rằng căn nhà của ông 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 đã trực tiếp gây hư hỏng, thiệt hại nhà của ông D. Tại chứng thư thẩm định giá số 250/2001/CT-TĐG/AVC của Công ty TNHH Định giá Châu Á kết luận giá trị tài sản định giá là 168.581.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu năm trăm tám mươi một ngàn đồng). Nhưng ông D chỉ yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Bà Lê Xuân L không

đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D về yêu cầu bồi thường thiệt hại do xây dựng nhà gây lún, nứt, nghiêng. Do căn nhà của ông D xây dựng nhiều năm, có quá trình sử dụng lâu dài; riêng các vết nứt, lún, nghiêng ông D 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 21/9/2010 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 Bình Đức 4, phường Đ, TP. X, tỉnh An Giang đã tạo rung chấn làm hư hỏng nhà của ông Huỳnh Trung D và nhà bà Huỳnh Thu T nằm 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 ông D 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 ông D là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật.

- Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 250/2021/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 ông D là 168.581.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu năm trăm tám mươi một ngàn đồng). Tuy nhiên, ông D chỉ yêu cầu bà L bồi thường số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo yêu cầu này của ông.

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 thiên chí khắc phục bồi thường. Tuy nhiên, mức yêu cầu bồi thường số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) bà L không đồng ý, không phù hợp mức thiệt nên từ chối và bà L có đề nghị ông D 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 250/2021/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 lần chiếm vật kiến trúc trên không gian nhà, ông D yêu cầu rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà L.

Đối với yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà L trả phần diện tích đất lần chiếm 7m², có giá trị 20.000.000đ, ông D rút lại yêu cầu khởi kiện. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông D 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 ông D nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố và kháng cáo của bà L đối với ông D 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 ông D 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, lời 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 ông D 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 ông D 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 ông Huỳnh Trung D 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 của ông D, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, bà T1, buộc bà Lê Xuân L phải bồi thường cho ông Huỳnh Trung D số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu 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 ông Huỳnh Trung D được chấp nhận nên ông không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Xuân L phải chịu án phí DSST là 7.500.000 đồng.

[4.2] Đối với bà L, do yêu cầu phản tố của bà không được chấp nhận nên bà phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003041, ngày 10 tháng 05 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh An Giang, bà L đã nộp đủ.

[5] Về án phí phúc thẩm:

Ông Huỳnh Trung D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Đỗ Thị T1 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 ông Huỳnh Trung D 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. Ông tự nguyện chịu không yêu cầu bà L phải trả lại.

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

- Ông Huỳnh Trung D đã tạm ứng chi phí giám định số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi 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 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), ông yêu cầu bà L phải có nghĩa vụ trả lại. Do yêu cầu khởi kiện của ông D được chấp nhận, nên buộc bà L phải có nghĩa vụ trả lại cho ông D số tiền chi phí giám định và thẩm định giá 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

- 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 22/2020/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 22/2020/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 ông Huỳnh Trung D 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 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi 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 ông Huỳnh Trung D về việc yêu cầu ông D 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. Trong bản án không có phần nào là Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trung D 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 ông Huỳnh Trung D 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 ông Huỳnh Trung D về việc ông D 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 tư 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 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, xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Trung D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T1.

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

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/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 ông Huỳnh Trung D 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 ông Huỳnh Trung D số tiền: 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu 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 ông Huỳnh Trung D 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.

- Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Huỳnh Trung D đối với bà Lê Xuân L yêu cầu bà L trả phần đất có diện tích 7m², giá trị 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L đối với ông Huỳnh Trung D về việc yêu cầu ông D 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 ông Huỳnh Trung D yêu cầu ông D 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:

Ông Huỳnh Trung D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do ông là người cao tuổi nên đã được miễn nộp tạm ứng án phí.

Bà Lê Xuân L phải chịu án phí DSST là 7.500.000 đồng và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của bà Lê Xuân L không được chấp nhận, cộng chung là 7.800.000 đồng (Bảy triệu tám trăm ngàn đồng). Bà được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003041, 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 7.500.000 đồng (Bảy triệu, năm trăm ngàn đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Trung D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do ông là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí.

Bà Đỗ Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000904 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 0000900 ngày 16/4/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang. Bà đã nộp xong.

- Về chi phí tố tụng:

Ông Huỳnh Trung D 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. Ông D 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 đã nộp xong.

Bà Lê Xuân L phải trả lại cho Ông Huỳnh Trung D số tiền chi phí giám định và thẩm định giá 40.000.000 đồng (Bốn mươi 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