| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 468/2025/DS-PT<br>Ngày: 27 - 11 - 2025<br>V/v Tranh chấp bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm | |

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hiền

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Minh Trung

Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Xuân Thũy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Ngọc Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 350/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc: Tranh chấp bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 446/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trang Ngọc N, sinh năm 1989

Căn cước công dân số: 096189001994, cấp ngày 02/12/2022.

Địa chỉ cư trú: Số B, đường N, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là số B, đường N, khóm H, phường L, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trang Thanh T, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Số A, đường D, tổ B, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường D, tổ B, khu phố F, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt).

- *Bị đơn:*

1/ Bà Trần Thị Mai T1, sinh năm 1981;

Căn cước công dân số: 096181012168, cấp ngày 02/12/2022.

2/ Ông Nguyễn Tấn V, sinh năm 1979;

Căn cước công dân số: 096079013096, cấp ngày 07/12/2022.

Cùng địa chỉ cư trú: Số B, đường N, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là số B, đường N, khóm H, phường L, Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn N1, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm D, phường T, thành phố C, Cà Mau (nay là Khóm D, phường A, tỉnh Cà Mau).

Người kháng cáo: Ông Trần Văn N1, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Trang Ngọc N - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn có căn nhà tọa lạc tại số B, đường N, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, Cà Mau). Liền kề nhà với nguyên đơn là nhà bị đơn Nguyễn Tấn V và Trần Thị Mai T1.

Khoảng tháng 5 năm 2024, bị đơn xây dựng nhà đã làm ảnh hưởng đến nhà của nguyên đơn. Cụ thể: Nhà nguyên đơn bị sụp lún, nứt tường, cột tường bị biến dạng…

Khoảng 3-4 tháng từ sau khi bị đơn xây nhà thì nguyên đơn có đến nói chuyện với bị đơn về việc nhà nguyên đơn bị hư hỏng do bị đơn xây dựng, thì bị đơn đồng ý bồi thường cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng để chét, vá lại những chỗ bị nứt nhưng nguyên đơn không đồng ý, do số tiền bồi thường ít.

Tại thời điểm bị đơn xây dựng nhà thì nhà của nguyên đơn đang cho người khác thuê với giá 5.000.000 đồng/tháng. Hợp đồng thuê nhà từ ngày 10/3/2024 - 10/3/2025. Nhưng do nhà bị nứt, sụp, lún nên người thuê đã chấm dứt hợp đồng vào ngày 30/8/2024. Từ tháng 9 năm 2024 đến ngày xét xử sơ thẩm, làm tròn đến ngày 30/6/2025 là 10 tháng, nguyên đơn bị mất thu nhập do không cho thuê được nhà, do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường cho nguyên đơn thu nhập bị mất là tiền cho thuê nhà, thời gian 10 tháng bằng: 10 tháng x 5.000.000 đồng = 50.000.000 đồng.

Đối với án phí, chi phí thẩm định thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngoài yêu cầu trên thì nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

*Bị đơn ông Nguyễn Tấn V, bà Trần Thị Mai T1 - Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Văn N1 trình bày:*

Bị đơn có căn nhà liền kề bên trái với nhà của nguyên đơn. Khoảng tháng 5 năm 2024, bị đơn có xây dựng nhà diện tích 12 x 20m. Trước khi tháo dở nhà cũ để xây dựng nhà mới thì thì bị đơn có mời nguyên đơn và các hộ giáp ranh đến để xem hiện trạng, 03 hộ kia có mặt, riêng nguyên đơn vắng.

Trước kia bị đơn có đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng và đồng ý chét, vá lại những chỗ nứt do công trình thi công của nhà bị đơn gây nên. Tuy nhiên, nay bị đơn không đồng ý nữa, do hiện tại nhà bị đơn đã xây xong và do nguyên đơn không đến để xem hiện trạng trước khi bị đơn xây nhà.

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý bồi thường cho nguyên đơn khoản tiền nào. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau đã quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trang Ngọc N về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Tấn V, bà Trần Thị Mai T1 bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do tài sản bị xâm phạm tổng số tiền là 157.515.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 51.879.000 đồng (31.879.000 đồng + 20.000.000 đồng).

Buộc bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn chi phí thẩm định giá tổng số tiền 28.791.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thanh toán, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025, ông Trần Văn N1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Năm 2012, nhà sát vách bên phải của bà N xây dựng nhà, nên nhà của bà N nghiêng về bên phải khoảng 6-7 phân, nứt vách…, nên đã bồi thường cho bà N 200.000.000đ, bà N đã sửa chữa nhà, năm 2023, bà N tiếp tục sửa chữa lại căn nhà, tuy nhà còn nghiêng nhưng không nhiều. Ông V xây nhà đã ảnh hưởng nghiêm trọng nhà của bà N, nên bà N yêu cầu bồi thường.

- Đại diện bị đơn trình bày: Nhà của bà N xuống cấp là do bị ảnh hưởng từ nhà bên vách phải xây dựng, bà N sửa chữa nhưng vẫn còn nghiêng; trước khi bị đơn xây dựng nhà có xem hiện trạng thì nhà nguyên đơn đã bị nghiêng. Để cho hài hòa giữa đôi bên, bị đơn đồng ý bồi thường 50% thiệt hại.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Qua xem xét toàn diện chứng cứ, thể hiện lời trình bày của bị đơn, khoảng tháng 5 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Tấn V, bà Trần Thị Mai T1 xây dựng nhà ngang 12 x 20m, có bản vẽ xây dựng, có xin phép cơ quan thẩm quyền về việc xây nhà. Nhà của nguyên đơn bị nứt, sụp lún, bị thiệt hại không do lỗi của bị đơn; bởi vì, nhà của nguyên đơn xây cất lâu và trước đây nhà liền kề bên phải xây dựng, thì nhà của nguyên đơn đã bị lún, nứt…và nguyên đơn đã được bồi thường 200.000.000 đồng, nhưng nguyên đơn chỉ sửa chữa, đây cũng là nguyên nhân dẫn đến nhà của nguyên đơn bị ảnh hưởng.

Về phía nguyên đơn xác nhận nguyên nhân dẫn đến nhà bị hư hỏng, bị thiệt hại là do bị đơn xây dựng nhà gây ra.

[3] Theo như báo cáo kết quả kiểm định chất lượng công trình xây dựng của Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định Xây dựng thuộc Sở Xây dựng tỉnh C: Công trình nhà ở của hộ bà Trang Ngọc N có một số kết cấu hư hỏng chưa đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, thẩm mỹ và an toàn sử dụng gồm: kết cấu cột, tổng thể nhà bị nghiêng vượt quá quy định; nhiều cấu kiện tường xuất hiện nhiều vết nứt, hư hỏng không đảm bảo an toàn ở trạng thái nguy hiểm; nền nhà bị sụp lún, nứt gạch lát…; công trình cần được sửa chữa; dự toán cải tạo sửa chữa là 159.394.000đ.

Với kết luận của báo cáo, xác nhận tình trạng hư hỏng của công trình cần được sửa chữa và dự toán số tiền cần sửa chữa là có cơ sở.

[4] Nguyên đơn xác định thiệt hại do bị đơn gây ra; còn bị đơn cho rằng mình không có lỗi. Tuy không có kết luận của cơ quan chuyên môn về nguyên nhân dẫn đến thiệt hại, nhưng xem xét toàn diện chứng cứ và thực tế xảy ra, nhận thấy:

Xét công trình của nguyên đơn, bà N: nhà của bà N mua lại từ năm 2008, đến năm 2012 nhà liền kề bên phải xây dựng đã ảnh hưởng đến nhà của bà N, như lún, nghiêng, nứt… và được bồi thường 200.000.000 đồng. Phía bà N sửa chữa như nâng nền, sơn tường nhà, chính nguyên đơn xác nhận trước khi ông V xây nhà thì nhà của bà N vẫn còn bị nghiêng. Vì vậy, đây cũng có thể là nguyên nhân dẫn đến bị ảnh hưởng.

Xét về công trình của bị đơn, ông V bà T1: ông V được cấp phép xây dựng nhà theo thiết kế; tuy nhiên, sau khi công trình nhà của ông V xây dựng thì nhà của bà N bị ảnh hưởng nhiều hơn và dẫn đến thiệt hại. Ông V thừa nhận mình có lỗi nên hỗ trợ 50.000.000 đồng và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện bị đơn xác nhận có lỗi 20%.

Do chưa có căn cứ pháp lý để xác nhận mức độ lỗi của mỗi bên, cho nên cùng chịu trách nhiệm. Mức độ lỗi của mỗi bên chịu ½; do đó, mỗi bên chịu ½ giá trị thiệt hại và kể cả tiền cho thuê nhà.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý bồi thường 50% thiệt hại là phù hợp với nhận định trên của HĐXX. Do đó, chấp nhận phần kháng cáo của bị đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm trên cơ sở ghi nhận sự tự nguyên của bị đơn đúng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 94.697.000đ (trong đó: 50% số tiền thiệt hại bằng 79.697.000đ; và tiền thuê nhà 15.000.000đ).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 114.697.000đ.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng

6.1- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do sửa án sơ thẩm, nên án phí có thay đổi.

- Nguyên đơn, bà N phải chịu 5.735.000đ (làm tròn), đã dự nộp được đối trừ và được nhận lại phần chênh lệch.

- Bị đơn ông V, bà T1 phải chịu 4.735.000đ (làm tròn số).

6.2- Chi phí thẩm định giá tổng số tiền 28.791.000đ, mỗi bên chịu ½; nguyên đơn đã nộp, bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn 14.395.500đ.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm đương sự không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn V, bà Trần Thị Mai T1; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trang Ngọc N về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Tấn V, bà Trần Thị Mai T1 bồi thường cho bà Trang Ngọc N số tiền 94.697.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 114.697.000 đồng.

2. Về chi phí thẩm định: Buộc ông Nguyễn Tấn V, bà Trần Thị Mai T1 hoàn lại cho bà Trang Ngọc N chi phí thẩm định giá số tiền 14.395.500 đồng.

3. Về án phí

3.1- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch

- Bà Trang Ngọc N phải chịu 5.735.000 đồng. Ngày 18/10/2024, bà N có nộp tạm ứng án phí số tiền 8.281.000 đồng, theo Biên lai thu số 0009502, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1- Cà Mau) được đối trừ và được nhận lại 2.546.000 đồng.

- Ông Nguyễn Tấn V, bà Trần Thị Mai T1 phải chịu 4.735.000 đồng.

3.2- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu, ông Nguyễn Tấn V, bà Trần Thị Mai T1 đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0011803 ngày 31/7/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau) được nhận lại.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nói trên, thì còn phải chịu khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

*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.*

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

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 1 – Cà Mau;
- Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Thị Hiền**