

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYÊN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 07/2018/DS-ST.

Ngày: 23/01/2018.

V/v “*Tranh chấp bồi thường thiệt hại
do nhà cửa, công trình xây dựng khác gây ra*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Mỹ.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tăng Trung Bảo.
2. Ông Đặng Thanh Phong.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Bích Khiêm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Mã Quế Khanh – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2017/TLDS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2017 về “*Tranh chấp bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác gây ra*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2017/QĐST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị L, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số 127, ấp DK, xã HT 2, huyện MX, tỉnh ST.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1984.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1950 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 125, ấp DK, xã HT 2, huyện MX, tỉnh ST.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2016; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/11/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Dương Thị L trình bày: Vào năm 2012, bà có cất một căn nhà diện tích 54,5m², kết cấu căn nhà: Mái lợp tole xi măng, đòn tay cây, vách thiếc, nền lót gạch tàu,

tổng giá trị xây cất là 100.000.000 đồng, nhà được cất trên phần đất thuộc thửa 707, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại số 127, ấp DK, xã HT 2, huyện MX, tỉnh ST, được Ủy ban nhân dân huyện M X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 132079 ngày 12/3/2014. Nhà bà ở được khoảng 4 năm. Đến tháng 10 năm 2015, ông Nguyễn Minh Đ xây dựng nhà ở 04 tầng kiên cố bằng bê tông cốt thép, nhà ông Đ xây dựng giáp ranh đất của bà nên khi xây dựng nhà ông Đ lấn qua phần đất của bà chiều ngang phía trước 3,5 tấc, chiều dài 22,5m. Xây nhà xong ông Đ vào ở được vài tháng đến đầu năm 2016 thì nhà của ông Đ bị lún, sụt nền ép qua căn nhà của bà làm hư hỏng mặt nền nhà chiều ngang 03 tấc, chiều dài 16m; Phần không gian vách tường nhà ông Đ ép mái nhà của bà làm gãy đòn tay, bể mái lợp gây thiệt hại khoảng 50% tổng giá trị căn hộ. Nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Minh Đ phải bồi thường thiệt hại nhà ở gồm nền nhà, mái lợp, đòn tay cây hư hỏng là 50.000.000 đồng.

Sau khi Tòa án trưng cầu giám định nguyên nhân gây hư hỏng và giá trị thiệt hại công trình xây dựng thì tổng giá trị thiệt hại thực tế của căn nhà là 53.692.792 đồng. Nên bà L khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông Đ bồi thường thiệt hại căn nhà cho bà theo giá trị thiệt hại thực tế do Trung tâm kiểm định chất lượng xây dựng tỉnh ST xác định là 53.692.792 đồng. Ngoài ra, bà L yêu cầu ông Đ trả cho bà phần đất lấn chiếm chiều ngang phía trước 3,5 tấc, chiều dài 22,5m.

Tại các biên bản hòa giải ngày 09/02/2017, ngày 23/11/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Minh Đ là ông Nguyễn Văn B trình bày: Nền nhà ông Nguyễn Minh Đ đang sử dụng là do chuyển nhượng lại của ông Lê Văn L vào năm 2007, khi chuyển nhượng đã có sẵn căn nhà cấp 4 và đã được Ủy ban nhân dân huyện MX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 143192 ngày 25/02/2015, thuộc thửa 706, tờ bản đồ số 10. Đến tháng 10 năm 2014, ông Đ đập bỏ căn nhà cũ, xây lại căn nhà 03 tầng (01 tầng trệt, 02 tầng lầu) chiều ngang nhà theo chiều ngang căn nhà cũ, chiều dài hết đất, nhà xây dựng đến khoảng tháng 10 năm 2015 hoàn thành, vào ở được 6,7 tháng thì bà L nói nhà ông Đ sụp lún gây hư hỏng nhà của bà L. Khi xã HT 2 hòa giải, vì tình làng nghĩa xóm ông Đ đồng ý hỗ trợ và sửa chữa khắc phục những phần cây và tole bị hư cho bà L, nhưng bà L đòi ông Đ phải bảo đảm đến 40, 50 năm nên hòa giải không thành.

Nay ông Nguyễn Văn B đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh Đ không đồng ý bồi thường thiệt hại với số tiền 53.692.792 đồng theo yêu cầu khởi kiện của bà L mà chỉ đồng ý hỗ trợ cho bà Loan 10.000.000 đồng, vì trong quá trình ông Đ xây nhà không có ảnh hưởng đến nhà của bà L và kể từ khi vào ở trong căn nhà đến nay không có hiện tượng sụp lún. Đồng thời, ông B không đồng ý kết quả giám định nguyên nhân hư hỏng và giá trị thiệt hại công trình xây dựng số 42/BC-TT ngày 27/7/2017 của Trung tâm kiểm định chất lượng xây dựng tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa hôm nay kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

1. Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 261; khoản 1 Điều 262; Điều 271; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2, 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Áp dụng Điều 605 của Bộ luật dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị L. Buộc ông Nguyễn Minh Đ bồi thường thiệt hại căn nhà cho bà L theo kết luận định giá là 53.692.792 đồng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Dương Thị L cho rằng vào tháng 10 năm 2015, ông Nguyễn Minh Đ xây dựng nhà ở 04 tầng kiên cố bằng bê tông cốt thép, do nhà ông Đ xây dựng giáp ranh đất của bà nên khi xây dựng nhà xong thì nhà của ông Đ bị lún, sụt nền ép qua căn nhà của bà làm hư hỏng căn nhà của bà. Nên bà yêu cầu ông Nguyễn Minh Đ phải bồi thường thiệt hại căn nhà theo giá trị thiệt hại thực tế do Trung tâm kiểm định chất lượng xây dựng tỉnh ST xác định là 53.692.792 đồng. Ngoài ra, bà L yêu cầu ông Đ trả cho bà phần đất lấn chiếm chiều ngang phía trước 3,5 tấc, chiều dài 22,5m để bà sửa chữa lại nhà. Nhưng đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Minh Đ là ông Nguyễn Văn B không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bà L, vì ông B cho rằng trong quá trình ông Đ xây nhà không có ảnh hưởng đến nhà của bà L và kể từ khi vào ở trong căn nhà đến nay không có hiện tượng sụp lún. Căn nhà của bà L cất trước khi ông Đ xây nhà là khoảng 05 năm, vật liệu xây dựng nhà của bà L đã xuống cấp và hư hỏng, nay bà L cho rằng do nhà ông Đ xây bị nghiêng, lún làm hư hỏng nhà của bà là không đúng. Nhưng vì tình làng, nghĩa xóm ông B đại diện theo ủy quyền của ông Đ đồng ý hỗ trợ cho bà L số tiền 10.000.000 đồng.

[2] Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã trưng cầu cơ quan chuyên môn là Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng tỉnh ST thực hiện giám định nguyên nhân hư hỏng và mức độ thiệt hại, giá trị thiệt hại công trình nhà của bà Dương Thị L tọa lạc số 127, ấp D K, xã HT 2, huyện MX, tỉnh ST. Tại kết quả giám định nguyên nhân hư hỏng và giá trị thiệt hại công trình xây dựng số 42/BC-TT ngày 27/7/2017 (BL từ 82 đến 87), kèm theo hình ảnh hiện trạng và biên bản hiện trường (BL từ 88 đến 105) đã xác định như sau:

[2.1] Nhà ông Nguyễn Minh Đ:

- Hư hỏng do lún nền: Toàn bộ phần nền nhà bị lún lệch về phía bên trái nhà (phía nhà của bà Dương Thị L) độ lún trung bình là 43,5mm.

- Hư hỏng do nghiêng: Toàn bộ cột đều nghiêng về phía bên trái nhà (phía nhà bà Dương Thị L), độ nghiêng trung bình 1,52%; Tường nhà chính và nhà sau đều bị nghiêng về phía bên trái nhà, độ nghiêng 1,3%.

- Hư hỏng do nứt: Do nghiêng về phía nhà bà Dương Thị L nên tường cột phía bên phải nhà nứt hở ra phía giáp với nhà số 123 (phía bên phải nhà ông Nguyễn Minh Đ); Do nền móng bị lún, nhà nghiêng nên gạch ốp bề cửa bị bung ra; Do nền móng lún xuống làm gạch xây bó nền bị nứt xé xiên.

[2.2] Nhà bà Dương Thị L:

- Nền nhà hư hỏng: Sụp lún, nghiêng về phía giáp nhà ông Nguyễn Minh Đ, Cao độ nền bên phải thấp hơn bên trái 212mm.

- Xà gồ: Do nhà ông Nguyễn Minh Đ nghiêng qua làm cho xà gồ bị gãy, cong vênh, xoắn.

- Cột phía bên trái nhà: Do nhà ông Đ nghiêng qua làm cột nghiêng về phía bên phải (theo hướng nghiêng của nhà ông Đ), độ nghiêng 1,5%.

- Cột phía bên phải nhà: Do nhà ông Đ nghiêng qua làm cột nghiêng về phía bên phải (theo hướng nghiêng của nhà ông Đ), độ nghiêng 2,8%.

- Tường nhà vệ sinh: Nghiêng về phía nhà ông Đ, độ nghiêng 3%.

[2.3] Xác định giá trị thiệt hại:

- Kết cấu nhà của bà Dương Thị L được đánh giá hư hỏng ở mức độ nguy hiểm, không đáp ứng nhu cầu sử dụng bình thường.

- Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà là 81,83%;

- Giá trị thiệt hại của diện tích xây dựng nhà là 53.399.204 đồng và giá trị thiệt hại tường nhà vệ sinh là 293.588 đồng. Tổng giá trị thiệt hại là 53.692.792 đồng.

[2.4] Kết luận: Căn cứ các kết quả khảo sát hiện trạng, hiện tượng lún của nền, hướng nghiêng của tường và cột, hình dạng các vết nứt, biên bản ghi nhận hiện trường tại thời điểm giám định thì hiện trạng hư hỏng nhà bà Dương Thị L là do nhà ông Nguyễn Minh Đ lún lệch nền móng gây ra.

[3] Sau khi có kết quả giám định nguyên nhân hư hỏng và giá trị thiệt hại công trình xây dựng nêu trên. Tòa án ra Thông báo số 137/TB-TA ngày 07/8/2017 và tổng đạt kết quả giám định nguyên nhân hư hỏng và giá trị thiệt hại công trình xây dựng số 42/BC-TT ngày 27/7/2017 của Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng tỉnh ST cho các bên đương sự theo quy định (BL 110, 111, 112) có gửi kèm theo một bộ hồ sơ kết luận giám định, trong đó Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng tỉnh ST có kiến nghị “...*chủ hộ là ông Nguyễn Minh Đ nên sớm kiểm tra lại khả năng chịu lực của kết cấu nhà và quan trắc theo dõi độ lún của nền móng để đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng. Vì đây là nhà cao tầng nếu nền móng không ổn định khi xảy ra sự cố sẽ gây nguy hiểm rất lớn đến tài sản và tính mạng con người*”. Đến ngày 16/8/2017 và ngày 15/9/2017 bị đơn ông Nguyễn Minh Đ và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là

ông Nguyễn Văn B có đơn khiếu nại, không đồng ý kết quả giám định nguyên nhân hư hỏng và giá trị thiệt hại công trình xây dựng số 42/BC-TT ngày 27/7/2017 của Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng tỉnh Sóc Trăng. Tòa án đã ra các Thông báo số 140/TB-TA ngày 28/8/2017 (BL 53); Thông báo số 143/TB-TA ngày 20/9/2017 (BL 49); Thông báo số 159/TB-TA ngày 23/11/2017 (BL 47) tổng đạt cho bị đơn ông Nguyễn Minh Đ và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn B yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh kết quả giám định của Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng tỉnh ST không chính xác và quy định thời hạn để bị đơn làm đơn yêu cầu giám định lại (BL 48, 50, 54). Nhưng bị đơn ông Nguyễn Minh Đ và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn B không nộp đơn yêu cầu giám định lại. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất căn cứ vào kết quả giám định nguyên nhân hư hỏng và giá trị thiệt hại công trình xây dựng số 42/BC-TT ngày 27/7/2017 của Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng tỉnh ST, xác định: Hiện trạng hư hỏng nhà bà Dương Thị L là do nhà ông Nguyễn Minh Đ lún lệch nền móng gây ra. Nên ông Nguyễn Minh Đ phải bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng gây ra cho bà Dương Thị L theo Điều 605 quy định “*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*”.

[4] Từ những phân tích nêu trên, căn cứ khoản 3 Điều 584, Điều 585, Điều 605 của Bộ luật dân sự năm 2015 buộc ông Nguyễn Minh Đ phải bồi thường cho bà Dương Thị L toàn bộ thiệt hại gồm: Giá trị thiệt hại của diện tích xây dựng nhà là 53.399.204 đồng và giá trị thiệt hại tường nhà vệ sinh là 293.588 đồng. Tổng giá trị thiệt hại là 53.692.792 đồng.

Tại phiên tòa, bà L yêu cầu ông Nguyễn Minh Đ trả đất lấn chiếm và khoảng không gian lấn chiếm cho bà. Xét thấy, vụ án được tách theo quy định tại Điều 42 của Bộ luật tố tụng dân sự theo Quyết định tách vụ án số 02/2017/QĐ-TA ngày 12/10/2017 nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét trong vụ án này.

[5] Về chi phí giám định: Ông Nguyễn Minh Đ phải chịu 10.214.000 đồng chi phí giám định theo quy định tại khoản 2 Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự. Do bà Dương Thị L đã nộp tiền tạm ứng chi phí giám định là 10.214.000 đồng, nên ông Nguyễn Minh Đ phải nộp số tiền 10.214.000 đồng để hoàn trả cho bà Dương Thị L theo quy định tại khoản 1 Điều 162 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí: Ông Nguyễn Minh Đ phải chịu 2.684,639 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Dương Thị L được nhận lại tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0008807 ngày 07/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên. Đối với tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp 1.450.000 đồng theo biên lai thu số 0003103 ngày 07/12/2016, do có Quyết định tách vụ án nên sẽ được xử lý khi

Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất được thụ lý số 12/2016/TLST-DS ngày 12/12/2016.

[7] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa và ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 161; khoản 1 Điều 162; Điều 271; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2, 4 Điều 26 của Nghị quyết 236/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Áp dụng khoản 3 Điều 584, Điều 585, Điều 605 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh Đ bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác gây ra với số tiền là 53.692.792 đồng.

2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Minh Đ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Dương Thị L số tiền là 53.692.792 đồng (năm mươi ba triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm chín mươi hai đồng).

3. Về chi phí giám định: Ông Nguyễn Minh Đ phải chịu 10.214.000 đồng. Do bà Dương Thị L đã nộp tiền tạm ứng chi phí giám định là 10.214.000 đồng, nên ông Nguyễn Minh Đ phải nộp số tiền 10.214.000 đồng (mười triệu hai trăm mười bốn nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Dương Thị L. Nộp tại Chi cục Thi hành án huyện Mỹ Xuyên.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Minh Đ phải chịu 2.684,639 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Dương Thị L được nhận lại tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008807 ngày 07/11/2017.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Dương Thị L có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Nguyễn Minh Đ chậm trả số tiền nêu trên cho bà Dương Thị L thì ông Nguyễn Minh Đ còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a 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.

Nơi nhận:

- VKS nhân dân huyện Mỹ Xuyên;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện Mỹ Xuyên,
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Ái Mỹ