

Bản án số: 101/2023/DS-ST

Ngày: 21 - 11 - 2023

V/v tranh chấp thực hiện nghĩa vụ
xây dựng và bồi thường thiệt hại.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị H

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị X

2. Bà Đặng Thị NH

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn DD – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3,
Thành phố Hồ Chí Minh

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị TS – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 21 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2022 về “Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 353/2023/QĐST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phùng KĐ, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 4 Lê NC, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao TL, địa chỉ: Khóm 2, Phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu, là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 5 năm 2022 (Có mặt)

2. Bị đơn:

Ông Lê NT, sinh năm 1951

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955

Cùng địa chỉ: Số 02 Lê NC, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị NH, địa chỉ: Ấp 6, xã MTN, huyện CL, tỉnh Tiền Giang, là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 7 năm 2022 (Có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi TL – Luật sư của Công ty Luật TNHH LPT thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

CTCP KĐ

Trụ sở: Số 4 Lê NC, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Bà Phùng KĐ – Chủ tịch Hội đồng quản trị, là người đại diện theo pháp luật (Vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/5/2022, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 07/6/2022 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Phùng KĐ có ông Cao TL là người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày như sau:

Bà Phùng KĐ là chủ sở hữu đối với phần đất tọa lạc tại địa chỉ số 4 Lê NC, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào năm 2020, ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H là chủ căn nhà số 2 Lê NC, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, trong quá trình thi công xây dựng, sửa chữa đã đề nghị với bà Đ được tháo dỡ một phần bức tường rào ngăn cách giữa hai nhà. Bà Đ đồng ý và hai bên đã lập biên bản thỏa thuận vào ngày 29/6/2020. Nội dung biên bản, hai bên thỏa thuận cho phép ông T đập bỏ tường riêng giữa hai nhà để bảo đảm an toàn trong quá trình thi công căn nhà số 2 Lê NC. Sau khi hoàn tất việc xây dựng, ông T và bà H có trách nhiệm xây dựng lại bức tường riêng của nhà số 4 Lê NC theo đúng hiện trạng trước khi tháo dỡ.

Tuy nhiên, sau khi xây dựng xong căn nhà số 2 Lê NC, ông T và bà H đã không thực hiện việc xây dựng lại bức tường riêng của nhà bà Đ theo như cam kết. Trong năm 2021, hai bên đã tiến hành hòa giải, thương lượng nhưng không thống nhất được phương án giải quyết, bà Đ cũng đã tiến hành khởi kiện vụ án dân sự nhưng sau đó rút đơn. Tính đến thời điểm hiện tại, bức tường vẫn chưa được xây dựng.

Vì vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nguyên đơn bà Phùng KĐ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H thực hiện các nghĩa vụ sau:

- Yêu cầu ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H thực hiện việc xây dựng lại bức tường rào ngăn cách giữa hai nhà 4 Lê NC và số 2 (bên trái) Lê NC, Phường VTS, Quận B theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 29/6/2020 giữa hai bên. Yêu cầu bị đơn xây dựng theo đúng yêu cầu kỹ thuật sau: Chiều dài bức tường tương ứng với ranh giới đất; Chiều cao bức tường theo Bản vẽ phương án hàng rào do Công ty TNHH XDP lập vào ngày 30/8/2020. Về ranh giới và vị trí xây dựng hàng rào, yêu cầu bị đơn xây dựng theo đúng vị trí, ranh giới theo tọa độ vị trí và hồ sơ kỹ thuật thửa đất của Nhà nước đối với thửa đất của hai nhà.

- Yêu cầu ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H thanh toán cho nguyên đơn chi phí cải tạo phần các cọc bê tông do bị đơn thi công trước đó (không đúng thỏa thuận) với số tiền cụ thể là: 589.670.783 đồng.

- Yêu cầu ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H bồi thường thiệt hại cho bà Đ tổng số tiền là 7.200.000.000 đồng và tiền lãi (tạm tính từ ngày 15/10/2020 đến ngày 15/5/2022) là 396.000.000 đồng. Số tiền thiệt hại này phát sinh từ việc do bị đơn không xây dựng bức tường ngăn cách giữa hai nhà như cam kết nên bà Đ không thể hoàn công căn nhà số 4 Lê NC và bàn giao cho bên thuê là CTCP KĐ.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 09/02/2023 và các lời khai tại Tòa án, bị đơn ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H có bà Trần Thị NH là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Năm 2021, trong quá trình xây dựng tầng hầm căn nhà số 2 Lê NC, ông Lê NT nhận thấy bức tường ngăn cách với nhà bà Đ xây quá cao, móng tường đơn giản, có đoạn bị chông lên tường cũ không móng (chiều cao từ 6m đến 10m) không đảm bảo an toàn cho các bên. Do đó, ông T đã đề nghị bà Đ để gia đình ông T tháo dỡ bức tường, đến khi xây xong tầng hầm thì sẽ xây dựng lại. Bà Đ đồng ý với đề xuất này và hai bên đã thống nhất lập biên bản thỏa thuận ngày 29/6/2020.

Thực hiện đúng thỏa thuận nêu trên, ông T và bà H đã thiết kế bản vẽ, lập phương án thi công tường rào (được bà Đ xác nhận). Tuy nhiên, khi ông T tiến hành khởi công xây dựng tường rào thì bà Đ lại cho rằng thao tác đóng cọc đi sâu vào phần đất nhà số 4 Lê NC nên bà đã buộc ông T phải tạm ngừng thi công. Tháng 10/2020, bà Đ gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường 7 (nay là Phường Võ Thị Sáu), Quận 3 khiếu nại cho rằng gia đình ông T lấn chiếm đất nhà bà.

Sau nhiều lần đối thoại, thương lượng, ngày 26/3/2021, hai bên tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường VTS, Quận B. Theo đó, bà Đ và ông T, bà H thống nhất lại phương án thi công tường rào và thỏa thuận các bước thi công phải được nghiệm thu đồng ý trước khi thực hiện các bước tiếp theo của từng

hạng mục. Ngày 24/4/2021, hai bên đã tiến hành bàn giao ranh mốc trên thực địa để tiến hành xây dựng tường rào. Tuy nhiên ngay sau đó, vì đại dịch Covid – 19 bùng phát tại Thành phố Hồ Chí Minh nên việc xây dựng tường rào không thể tiến hành được. Toàn bộ nội dung thỏa thuận này đều được hai bên lập biên bản ghi nhận sự việc.

Đến cuối tháng 9/2021, khi tình hình dịch bệnh đã được kiểm soát, phía ông T nhiều lần đề xuất tiếp tục việc xây dựng tường rào nhưng bà Đ không đồng ý bàn giao ranh giới theo thỏa thuận trước đây dẫn đến việc thi công xây dựng mãi đến nay vẫn chưa thể thực hiện được.

Sự việc nêu trên thể hiện thỏa thuận tháo dỡ và xây dựng lại tường rào nhà số 4 Lê NC xuất phát từ thiện chí của ông T, bà H mong muốn đảm bảo an toàn xây dựng cho cả hai bên. Trong quá trình thực hiện, bị đơn đã luôn thiện chí xây trả lại tường rào cho bà Đ theo phương án đã thống nhất, luôn nhường bộ bà Đ để hai bên đạt được sự đồng thuận nhằm sớm kết thúc tranh chấp. Tuy nhiên, bà Đ tìm nhiều lý do để cản trở, liên tục thay đổi ý kiến về ranh giới thửa đất, không bàn giao mặt bằng và ranh giới trên thực địa để ông T, bà H xây dựng tường rào.

Như vậy, việc chậm trễ thi công tường rào nhà số 4 Lê NC hoàn toàn không phải do bị đơn gây ra nên không có trách nhiệm phải bồi thường cho bà Đ bất kỳ thiệt hại nào phát sinh từ việc chậm trễ này.

Mặt khác, việc chậm trễ tiến độ thi công nêu trên cũng gây ra thiệt hại nghiêm trọng cho bị đơn, cụ thể là việc xây dựng nhà số 2 Lê NC bị đình trệ, hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận của ông T, bà H đã bị cơ quan Nhà nước từ chối nhiều lần, tốn nhiều thời gian, công sức. Thời điểm hiện tại, vì bà Đ liên tục cản trở nên ông T, bà H không tiếp tục xây dựng, hoàn thiện nhà được.

Xuất phát từ nội dung sự việc nêu trên, bị đơn đề nghị Tòa án:

- Bác toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.
- Buộc nguyên đơn bà Phùng KĐ bàn giao mặt bằng và xác định ranh mốc để ông T, bà H hoàn tất việc xây dựng tường rào theo đúng thỏa thuận ban đầu.

Tại bản tự khai ngày 20/3/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan CTCP KĐ có bà Phùng KĐ là người đại diện theo pháp luật trình bày:

CTCP KĐ đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn. Công ty KĐ ký kết hợp đồng và thanh toán tiền thuê đầy đủ, tuy nhiên bà Phùng KĐ đã không bàn giao được mặt bằng thuê tại địa chỉ 4 Lê NC cho Công ty. Việc không bàn giao này là do căn nhà chưa xây tường rào ngăn cách, không hoàn công được.

Công ty KĐ không có ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

+) Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với việc: Yêu cầu ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H thực hiện việc xây dựng lại bức tường rào ngăn cách giữa hai nhà 4 Lê NC và số 2 (bên trái) Lê NC, Phường VTS, Quận B theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 29/6/2020 giữa hai bên. Yêu cầu bị đơn xây dựng theo đúng yêu cầu kỹ thuật sau: Chiều dài bức tường tương ứng với ranh giới đất; Chiều cao bức tường theo Bản vẽ phương án hàng rào do Công ty TNHH XDP lập vào các ngày 21 và 31 tháng 8 năm 2020. Về ranh giới và vị trí xây dựng hàng rào, yêu cầu bị đơn xây dựng theo đúng vị trí, ranh giới theo tọa độ vị trí và hồ sơ kỹ thuật thửa đất của Nhà nước đối với thửa đất của hai nhà.

+) Nguyên đơn rút và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, cụ thể: Trong phạm vi vụ án này, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 2.700.000.000 đồng, bao gồm: số tiền lãi mà nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty KĐ do việc chậm bàn giao mặt bằng thuê là 2.500.000.000 đồng và chi phí xây dựng bức tường tạm bằng tôn ngăn cách giữa hai nhà là 200.000.000 đồng. Nguyên đơn rút yêu cầu buộc bị đơn thanh toán chi phí cải tạo phần các cọc bê tông do bị đơn thi công trước đó (không đúng thỏa thuận) với số tiền cụ thể là: 589.670.783 đồng; rút một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại và tiền lãi phát sinh với số tiền cụ thể là 5.096.000.000 đồng.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

+) Bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc: Xác định ranh giới đất giữa hai nhà 4 Lê NC và số 2 (bên trái) Lê NC, Phường VTS, Quận B và yêu cầu nguyên đơn giao mặt bằng để xây dựng tường rào.

+) Bị đơn đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xây dựng lại tường rào theo Biên bản thỏa thuận ngày 29/6/2020 đúng như yêu cầu tại Tòa án của nguyên đơn.

+) Bị đơn không đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 2.700.000.000 đồng của nguyên đơn. Số tiền này không phải là thiệt hại do lỗi của bị đơn.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Biên bản thỏa thuận ngày 29/6/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp và tự nguyện. Bị đơn đã thiện chí và nghiêm túc xây dựng lại bức tường ngăn cách giữa hai bên, tuy nhiên, quá trình thực hiện luôn bị nguyên đơn cản trở hoặc đưa ra yêu cầu không đúng thỏa thuận. Trong suốt thời gian qua, bị đơn liên tục yêu cầu nguyên đơn giao mặt bằng xây dựng và hai bên đã nhiều lần trao đổi, thỏa thuận, đồng thời yêu cầu cơ quan Nhà nước hòa giải để xác định phương án xây dựng nhưng không có kết quả. Đây là nguyên nhân dẫn đến thời điểm hiện tại bức tường chưa được xây dựng. Do đó, các thiệt hại mà nguyên đơn yêu cầu bồi thường, bản chất không phải lỗi thuộc về bị đơn nên bị đơn không có nghĩa vụ bồi thường.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ, đảm bảo thủ tục tố tụng; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng khác đã tuân thủ đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn xây dựng lại bức tường theo biên bản thỏa thuận ngày 29/6/2020; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền của Tòa án và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Phùng KĐ khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê NT, bà Nguyễn Thị H xây dựng lại tường rào ngăn cách và bồi thường thiệt hại do chậm thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ biên bản thỏa thuận ngày 29/6/2020 giữa hai bên. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là quan hệ tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bị đơn ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H có địa chỉ cư trú tại Số 2 Lê NC, Phường VTS, Quận B. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan CTCP KĐ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt, đồng thời có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Công ty KĐ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn thanh toán chi phí cải tạo phần các cọc bê tông do bị đơn thi công trước đó (không đúng thỏa thuận) với số tiền cụ thể là: 589.670.783 đồng; rút một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại và tiền lãi phát sinh với số tiền cụ thể là 5.096.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu này của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc xác định ranh giới giữa hai nhà và yêu cầu nguyên đơn giao mặt bằng để xây dựng tường

rào. Việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu của các đương sự:

[2.1] Căn cứ Giấy chứng nhận số CS 14898 ngày 18/3/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 cập nhật biến động ngày 01/11/2016), thể hiện quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 4 Lê NC, Phường VTS, Quận B của bà Phùng KĐ.

Căn cứ Giấy chứng nhận số 10164/99 ngày 25/8/1999 (cập nhật biến động ngày 29/12/1999) của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 2 (bên trái) Lê NC, Phường VTS, Quận B của ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H.

[2.2] Căn cứ Biên bản thỏa thuận lập ngày 29/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Phùng KĐ thể hiện: Trong quá trình thi công xây căn nhà số 2 (bên trái) Lê NC, bà H và ông T được quyền phá vỡ bức tường riêng của nhà số 4 Lê NC kề bên và ngăn cách với nhà số 2 (bên trái). Bà H và ông T có nghĩa vụ xây trả lại bức tường rào này cho bà Đ theo yêu cầu *“đảm bảo kiên cố an toàn, thẩm mỹ thẳng và đẹp theo đúng ranh đất, cao độ và độ dày như hiện trạng tường rào”* trước khi tháo dỡ. Thỏa thuận này giữa hai bên có sự chứng kiến và ký xác nhận của ông Lê Đình Chung – đại diện Ủy ban nhân dân Phường 7 (nay là Phường Võ Thị Sáu), Quận 3.

Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận nêu trên giữa các bên là căn cứ để xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Căn cứ quy định tại Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015, sự thỏa thuận này được xác định là hợp đồng dân sự. Nội dung thỏa thuận không trái pháp luật và đạo đức xã hội, chủ thể tham gia giao kết có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi, do đó hợp đồng được công nhận hiệu lực.

Về quá trình thực hiện hợp đồng, căn cứ lời khai thống nhất giữa các bên đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Bức tường riêng của nhà 4 ngăn cách với nhà số 2 (bên trái) Lê NC đã được tháo dỡ từ năm 2020, thời điểm hiện tại vẫn chưa được xây dựng lại.

[2.3] Về yêu cầu của nguyên đơn đối với việc xây dựng lại bức tường rào:

Biên bản thỏa thuận lập ngày 29/6/2020 thể hiện ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ xây dựng lại bức tường riêng ngăn cách của nhà số 4 Lê NC theo đúng hiện trạng trước khi tháo dỡ. Thời điểm hiện tại, nghĩa vụ này chưa được thực hiện.

Tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự thể hiện: Trước khi tiến hành tháo dỡ, các bên không lập biên bản hoặc chứng từ ghi nhận hiện trạng của bức tường nêu trên. Thời điểm hiện tại, hiện trạng và vị trí của bức tường không xác định được. Tại Tòa án, nguyên đơn yêu cầu bị đơn xây dựng lại bức tường theo đúng vị trí, ranh giới theo tọa độ vị trí và hồ sơ kỹ thuật thửa đất của Nhà nước đối với thửa đất của hai nhà.

Khoản 1.2 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: *“Ranh, giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chỉnh lý theo kết quả cấp Giấy chứng nhận, bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành, kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền, các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến ranh giới thửa đất”*.

Căn cứ Căn cứ Giấy chứng nhận số CS 14898 ngày 18/3/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận số 10164/99 ngày 25/8/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 4 và số 2 (bên trái) Lê NC đều đã được công nhận sở hữu và xác định ranh giới.

Căn cứ Công văn số 865/TNMT ngày 05/9/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 3 thể hiện ranh giới thửa đất tại địa chỉ 4 Lê NC được thể hiện và xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp và hồ sơ kỹ thuật đính kèm.

Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 26/9/2020 và lời khai thống nhất của các đương sự tại Tòa án thể hiện bức tường nguyên đơn yêu cầu bị đơn xây dựng là bức tường riêng của nhà số 4 Lê NC, do đó phải được xây dựng trong phạm vi diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Phùng KĐ và theo đúng nội dung Giấy chứng nhận, hồ sơ kỹ thuật đã lập và cấp của Nhà nước.

Tại Biên bản hòa giải ngày 27/9/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng ý xây dựng bức tường theo giấy chứng nhận và hồ sơ kỹ thuật của Nhà nước. Về yêu cầu xây dựng, hai bên thống nhất *“Chiều dài bức tường tương ứng với ranh giới đất; Chiều cao bức tường theo Bản vẽ phương án hàng rào do Công ty TNHH XDP lập vào các ngày 21 và 31 tháng 8 năm 2020”*.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn xây dựng lại bức tường riêng đã bị tháo dỡ theo Biên bản thỏa thuận ngày 26/9/2020 là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.4] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do hành vi không xây dựng lại bức tường theo nội dung biên bản thỏa thuận ngày 26/9/2020. Căn cứ quy định tại Điều 419 của Bộ luật Dân sự năm 2015, yêu cầu này của nguyên đơn được xác định là yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

Như đã xác định tại Mục [2.3], bức tường riêng của nhà 4 Lê NC thời điểm hiện tại chưa được xây dựng lại theo nội dung thỏa thuận ngày 26/9/2020. Tuy nhiên, lời khai của đương sự tại Tòa án và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện từ năm 2020 đến nay, bị đơn đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn bàn giao mặt bằng cũng như xúc tiến việc xây dựng nhưng chưa thực hiện được do các bên không thống nhất được vị trí. Thực tế, các bên đã tiến hành đàm phán, chính quyền địa phương tiến hành hòa giải nhưng không thống nhất được phương án giải quyết. Tại Tòa án, nguyên đơn xác nhận rằng vị trí và hiện trạng của bức tường cũ cả hai bên đều không xác định được, các bên cũng không lập biên bản ghi nhận trước khi tháo dỡ. Có thời điểm, bị đơn đã tiến hành đóng cọc bê tông để xây dựng lại bức tường nhưng nguyên đơn không đồng ý vị trí xây dựng và tiến hành tháo dỡ. Từ những cơ sở này, Hội đồng xét xử nhận định việc chưa xây dựng lại bức tường xuất phát từ sự không thống nhất của hai bên, lỗi không hoàn toàn thuộc về phía bị đơn.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán chi phí lắp đặt bức tường tôn là 200 triệu đồng, tại Tòa án, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh chi phí này là tồn tại và chính xác trong thực tế. Mặt khác, việc lắp đặt này là nguyên đơn tự nguyện thực hiện, không xuất phát từ yêu cầu của bị đơn, do đó không được xác định là thiệt hại thuộc trách nhiệm bồi thường của bị đơn.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 2.500.000.000 đồng do nguyên đơn đã thanh toán cho bên thuê nhà là CTCP KĐ. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/11/2023, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp cho Hội đồng xét xử bản photo Ủy nhiệm chi của Ngân hàng TMCP Á Châu đề cùng ngày 16/11/2023. Nội dung tài liệu này thể hiện bà Phùng KĐ chuyển cho CTCP KĐ số tiền 2,5 tỷ đồng với nội dung: *“Phùng KĐ bồi hoàn tiền lãi tiền thuê nhà cho Công ty KĐ”*. Văn bản này không phải chứng từ bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, tài liệu này không được xác định là chứng cứ. Mặt khác, thời điểm thanh toán được ghi trong tài liệu này là ngày 16/11/2023, không phải thiệt hại thực tế được nguyên đơn xác định vào thời điểm khởi kiện.

Về nội dung yêu cầu bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc thanh toán số tiền 2,5 tỷ đồng của bà Phùng KĐ cho Công ty KĐ là giao dịch giữa hai bên, không xuất phát và không có nguyên nhân trực tiếp từ hành vi chưa xây dựng bức tường của bị đơn. Tại Tòa án, nguyên đơn trình bày rằng việc bị đơn không xây dựng tường rào ngăn cách là nguyên nhân dẫn đến nguyên đơn không thể hoàn công căn nhà 4 Lê NC là không có cơ sở pháp lý và cơ sở thực tiễn. Nguyên đơn cũng không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho ý kiến này là có cơ sở. Mặt khác, căn cứ nội dung trình bày thống nhất giữa nguyên đơn và Công ty KĐ, các hợp đồng thuê nhà giữa hai bên

thể hiện: Công ty KĐ thuê căn nhà 4 Lê NC từ ngày 20/12/2016, thời hạn thuê là 10 năm. Thời điểm nguyên đơn và bị đơn xác lập thỏa thuận và tiến hành tháo dỡ tường rào là vào ngày 26/9/2020. Thời điểm này Công ty KĐ vẫn đang sử dụng tài sản thuê và không có ý kiến gì về việc tháo dỡ. Thậm chí, ngày 21/5/2021, Công ty KĐ tiếp tục ký hợp đồng sửa đổi với bà Đ nhằm điều chỉnh giá thuê. Thời điểm ký kết này bức tường đã được tháo dỡ và chưa xây dựng lại. Như vậy, quan hệ thuê tài sản được xác lập và thực hiện trước thời điểm bức tường được tháo dỡ. Hiện tại hợp đồng thuê vẫn còn trong thời hạn, tài liệu có trong hồ sơ không thể hiện hợp đồng thuê bị chấm dứt, tài sản thuê bị bên cho thuê thu hồi do bức tường chưa được xây dựng. Các tài liệu photo do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án thể hiện quan hệ tín dụng giữa Công ty KĐ và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam là giao dịch dân sự giữa hai bên, không liên quan và không có nguyên nhân trực tiếp từ hành vi chưa xây lại bức tường của bị đơn. Do đó, tiền lãi phát sinh từ quan hệ tín dụng này (trong trường hợp được bà Đ tự nguyện bồi hoàn) không được xác định là thiệt hại thực tế do hành vi vi phạm của bị đơn.

Từ những cơ sở và nhận định nêu trên, căn cứ quy định tại Điều 13, Điều 360 và Điều 419 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 2.700.000.000 đồng của nguyên đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Bị đơn ông Lê NT sinh năm 1951 và bà Nguyễn Thị H sinh năm 1955 đều là người cao tuổi. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326, bị đơn được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 13, 360, 385 và 419 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng KĐ:

Bị đơn ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm xây dựng lại bức tường riêng trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Phùng KĐ tại địa chỉ số 4 Lê NC, Phường VTS, Quận B theo Biên bản thỏa thuận ngày 26/9/2020. Việc xây dựng được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và theo đúng nội dung sau:

- Vị trí xây dựng: Bức tường thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 22, giáp ranh với nhà đất tại địa chỉ số 2 (bên trái) Lê NC, Phường VTS, Quận B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 700347, số vào sổ CS 14898 ngày 18/3/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (đính kèm hồ sơ kỹ thuật thửa đất);

- Yêu cầu xây dựng: Bức tường được xây dựng theo Bản vẽ phương án hàng rào do Công ty TNHH XDP lập vào các ngày 21 và 31 tháng 8 năm 2020 (đính kèm bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng KĐ về việc buộc bị đơn ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H bồi thường thiệt hại số tiền 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng), bao gồm: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) chi phí do nguyên đơn xây dựng, lắp đặt bức tường tôn và 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) do nguyên đơn thanh toán bồi hoàn tiền lãi thuê nhà cho CTCP KĐ.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng KĐ về việc buộc bị đơn ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H bồi thường thiệt hại số tiền 5.685.670.783 đồng (Năm tỷ sáu trăm tám mươi lăm triệu sáu trăm bảy mươi ngàn bảy trăm tám mươi ba đồng).

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H về việc xác định ranh giới đất giữa hai nhà số 4 và số 2 (bên trái), đường Lê NC, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H về việc buộc nguyên đơn bà Phùng KĐ giao mặt bằng để xây dựng tường rào theo Biên bản thỏa thuận ngày 26/9/2020.

3. Về án phí sơ thẩm:

Bà Phùng KĐ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 86.000.000 đồng (Tám mươi sáu triệu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.294.879 đồng (Năm mươi tám triệu hai trăm chín mươi bốn ngàn tám trăm bảy mươi chín đồng) theo Biên lai thu số 0006619 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Phùng KĐ còn phải nộp 23.705.121

đồng (Hai mươi ba triệu bảy trăm lẻ năm ngàn một trăm hai mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Bà Phùng KĐ, ông Lê NT và bà Nguyễn Thị H được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

CTCP KĐ được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 3;
- CCTHADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Hoa