

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 613/2026/DS - PT

Ngày 06 - 7 - 2026

V/v “Bồi thường thiệt hại
do công trình xây dựng
khác gây ra”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 337/2026/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2026 về việc tranh chấp “Bồi thường thiệt hại do công trình xây dựng khác gây ra”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2026/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 553/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 716/2026/QĐ – PT ngày 25 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1974 (vắng)

Địa chỉ: Số E, đường C, Phường A, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 2001.

Địa chỉ: Số A, đường A, phường T, tỉnh Vĩnh. Theo văn bản ủy quyền ngày 22/02/2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H: Luật sư Trần Ngọc T1 - Công ty L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh V.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn E, sinh năm 1965 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường N, Phường A, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1941 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số F, đường C tháng D, Phường A, thành phố V (nay là phường L, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Thành T2 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Thu H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H và trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Tấn T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà Nguyễn Thị Thu H là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 14, diện tích 34,6m², tọa lạc số A, đường N, khóm H, Phường A, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 003282 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 13/4/2015. Hiện trạng là căn nhà cấp 4, loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ, diện tích sàn: 69,2m², diện tích xây dựng: 34,6m²; kết cấu nhà: 01 trệt + 01 lầu ván, khung bê tông cốt thép, mái tole, vách tường, nền lát gạch men. Nguồn gốc nhà đất trên do bà H nhận chuyển nhượng năm 2008, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đã có nhà trên đất, không biết căn nhà này được xây dựng vào năm nào. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay thì bà H chỉ có sơn tường lại, ngoài ra không có sửa chữa bộ phận nào khác. Căn nhà số A của bà H liền kề với căn nhà số 14 của bà Võ Thị H1. Bà H1 là chủ sử dụng hợp pháp của căn nhà và phần đất thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 14, diện tích khoảng 70m², tọa lạc số 14, đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Vào ngày 26/11/2023, bà H1 bắt đầu khởi công xây dựng nhà, tháo dỡ đập phần gác nhà của bà H1, do cây đà ngang gác nhà của bà H1 đâm xuyên qua nhà bà H, cho nên khi đập đã ảnh hưởng đến cột và vách nhà của bà H. Tối ngày 25/11/2023, bà E có báo cho bà H biết bà E xây cất đến đâu sẽ vạt cột và tường nhà bà H đến đó, do bà E là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà - đất. Bà H không đồng ý và có yêu cầu bà E ngừng việc thi công để đảm bảo quyền lợi của bà H nhưng bà E và bà H1 vẫn tiếp tục thi công công trình xây dựng nhà ở.

Đến nay hiện trạng tường nhà bà H và cột đã có vết nứt làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà số A mà bà H đang sinh sống và gây thiệt hại về tài sản. Tại thời điểm tranh chấp thì bà E là người trực tiếp quản lý thi công công trình nên Ủy ban Phường 1 đã mời bà E là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng sau thời điểm hòa giải tại Ủy ban P thì bà E đã sang tên cho bà Võ Thị H1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 11/01/2024, Ủy ban Phường 1 mời các bên hòa giải nhưng không thành. Từ khi bà H1 làm ảnh hưởng thiệt hại nhà bà H cho đến nay, bà H1 không có khắc phục hoặc bồi thường thiệt hại

phần nào và hiện nay bà H và bà H1 cũng không có thỏa thuận việc khắc phục hay bồi thường thiệt hại.

Bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị H1 có trách nhiệm bồi thường các khoản chi phí về tiền công thợ sửa chữa khoảng 30.000.000 đồng, tiền vật tư khoảng 20.000.000 đồng, ước tính với tổng số tiền khoảng 50.000.000 đồng do hành vi xây dựng không đảm bảo an toàn cho nhà liền kề. Đồng thời cam kết đảm bảo xây dựng an toàn không ảnh hưởng đến tài sản của bà H.

Đến ngày 10/7/2024, bà H rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn E (BL 48) và có đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung (BL 49) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị H1 có trách nhiệm bồi thường và có trách nhiệm chi trả các khoản chi phí về tiền công thợ sửa chữa khoảng 30.000.000 đồng, tiền vật tư khoảng 20.000.000 đồng, ước tính với tổng số tiền khoảng 50.000.000 đồng do hành vi xây dựng không đảm bảo an toàn cho nhà liền kề. Đồng thời cam kết đảm bảo xây dựng an toàn không ảnh hưởng đến tài sản của bà H.

Bị đơn bà Nguyễn E trình bày: Bà E là người mang một quốc tịch là quốc tịch Úc, theo hộ chiếu thì chỉ sinh sống ở Việt Nam đến ngày 29/7/2024. Trước đây bà E là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 30; tờ bản đồ số 14; diện tích 79,9m²; địa chỉ: Số A, đường N, Phường A, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long và căn nhà cấp 4, loại nhà ở riêng lẻ, diện tích sàn: 143,0m², diện tích xây dựng: 79,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 717670 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 24/4/2023. Nguồn gốc nhà đất trước đây là của bà H1 tặng cho bà E. Hiện trạng là căn nhà cấp 4, loại nhà ở riêng lẻ, diện tích sàn: 143,0m², diện tích xây dựng: 79,9m²; kết cấu nhà: 01 trệt + 01 lầu ván, khung cột cây và cột sắt, mái tole, vách tường, nền lát gạch men.

Bà E được nhận tặng cho nhà - đất nêu trên vào năm 2023, tại thời điểm nhận tặng cho đã có nhà trên đất, căn nhà được xây dựng vào năm nào thì bà E không biết rõ. Từ thời điểm được nhận tặng cho đến nay thì bà E không có sửa chữa. Bà E đã tặng cho nhà - đất nêu trên cho bà H1 theo hồ sơ số 003486.TA.002, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ngày 19/01/2024. Sau nhiều năm nhà số 14 xuống cấp, bà H1 xin phép xây dựng và được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy phép xây dựng, bà H1 đã có cung cấp cho Tòa án giấy phép xây dựng số 95/GPXD ngày 04/3/2024. Trong quá trình xây dựng nhà bà H1, thì bà H có gửi đơn hòa giải tại Ủy ban P, thành phố V nhưng kết quả hòa giải không thành.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà E không đồng ý, bởi vì công trình nhà số A xây dựng không có gây thiệt hại cho nhà số A của bà H. Bà H cho rằng nhà bà H có những vết nứt trên tường và cột nhà bà H; có một lỗ hổng ở vách tường; nhà có hiện trạng bị nghiêng là do công trình xây dựng nhà số A gây ra thì bà H phải chứng minh, bà E không đồng ý phần trình bày của bà H. Công trình nhà số 14 được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng số 95/GPXD ngày 04/3/2024 cho bà H1 là chủ đầu tư và thửa đất số 30 chủ sử dụng là bà H1. Bà E chỉ phụ giúp bà H1 trông coi công trình, không phải là chủ sở hữu tài sản.

Trước khi xây dựng nhà số A (nhà bà H1), thì tường nhà đã cũ, bong tróc, các cây đà ngang đã hư hỏng do lâu năm bị mối mọt, cây đà ngang nhà số 14 không có

đâm xuyên qua nhà bà H. Khi tháo dỡ nhà cũ thì nhà thầu cắt từng mảng tường chứ không đập tường, cây đà ngang bị mối mọt chỉ lấy tay khều cũng bể ra chứ không vạt cột để gây ảnh hưởng đến nhà liền là nhà bà H. Hiện trạng chỉ còn một mảng tường nhỏ phía trước giáp bà H chưa được tháo dỡ, do bà H ngăn cản không cho tháo dỡ và dùng lời lẽ thô tục để xúc phạm bà E. Tường nhà cũ thuộc quyền sở hữu và nằm trong phạm vi quyền sử dụng đất của gia đình bà E thì có quyền tháo dỡ, bà H không có quyền ngăn cản. Theo bà E được biết thì tường nhà của bà H đã bị nứt trước khi bà H1 thi công nhà bà H1, trước đó khi bà E và bà H chưa mâu thuẫn thì bà H có dẫn bà E qua nhà bà H xem hiện trạng nhà bà H thì đã có thấy nhà bà H có những vết nứt rồi. Công trình xây dựng nhà số 14 khi thi công đã rất chấp hành an toàn trong xây dựng, giảm thiểu tối đa tiếng ồn cho hàng xóm.

Hiện trạng bà H1 xây dựng mới nhà ở khung bê tông cốt thép, 01 trệt, 01 lầu, mái tole, vách tường riêng, nền lát gạch. Công trình nhà số 14 được khởi công thi công từ tháng 01/2024 đến nay tiến độ thi công chưa hoàn thành. Nhà của bà H có những vết nứt trên tường và cột nhà bà H; có một lỗ hổng ở vách tường; nhà có hiện trạng bị nghiêng không có căn cứ xác định nguyên nhân là do việc xây dựng nhà số 14 của bà H1. Do đó, việc bà H yêu cầu bà H1 bồi thường là không có căn cứ.

Bị đơn bà Võ Thị H1 trình bày: Bà H1 là mẹ ruột của bà E, bà H1 thống nhất lời trình bày của E. Bà H1 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 30; tờ bản đồ số 14; diện tích 79,9m²; địa chỉ: Số A, đường N, Phường A, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long và căn nhà cấp 4, loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ, diện tích sàn: 143,0m², diện tích xây dựng: 79,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 717670 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 24/4/2023. Bà H1 được bà E tặng cho nhà - đất nêu trên theo hồ sơ số 003486.TA.002, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ngày 19/01/2024. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà H1 không đồng ý bồi thường số tiền 50.000.000 đồng, bởi vì công trình nhà số A không có gây thiệt hại cho nhà số A của bà H.

Bà H cho rằng nhà bà H có những vết nứt trên tường và cột nhà bà H; có một lỗ hổng ở vách tường; nhà có hiện trạng bị nghiêng là do công trình xây dựng nhà số A gây ra thì bà H phải có căn cứ chứng minh. Công trình nhà số 14 được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng số 95/GPXD ngày 04/3/2024 cho bà H1 là chủ đầu tư, căn nhà gắn liền với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 14, bà H1 là chủ sử dụng.

Trước khi xây dựng nhà số A thì tường nhà đã cũ, bong tróc, các cây đà ngang đã hư hỏng do lâu năm bị mối mọt, cây đà ngang nhà số 14 không có đâm xuyên qua nhà bà H. Khi tháo dỡ nhà cũ thì nhà thầu cắt từng mảng tường chứ không đập tường, cây đà ngang bị mối mọt chỉ lấy tay khều cũng bể ra chứ không vạt cột để gây ảnh hưởng đến nhà liền kề là nhà của bà H.

Hiện trạng, chỉ còn một mảng tường nhỏ phía trước giáp nhà bà H chưa được tháo dỡ, do bà H ngăn cản không cho tháo dỡ và dùng lời lẽ thô tục để xúc phạm bà H1. Tường nhà cũ thuộc quyền sở hữu và nằm trong phạm vi quyền sử dụng đất của gia đình bà H1 thì có quyền tháo dỡ, bà H không có quyền ngăn cản. Nhà của bà H có những vết nứt trên tường và cột nhà bà H; có một lỗ hổng ở vách tường; nhà có hiện

trạng bị nghiêng không có căn cứ xác định nguyên nhân là do việc xây dựng nhà số 14 của bà H1.

Do đó, việc bà H yêu cầu bà H1 bồi thường là không có căn cứ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu Tòa án buộc bà H1 có trách nhiệm bồi thường và có trách nhiệm chi trả các khoản chi phí về tiền công thợ sửa chữa khoảng 30.000.000 đồng, tiền vật tư khoảng 20.000.000 đồng, ước tính với tổng số tiền khoảng 50.000.000 đồng do hành vi xây dựng không đảm bảo an toàn cho nhà liền kề thì bà H1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T2: Vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2026/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu bà Võ Thị H1 có nghĩa vụ bồi thường và có trách nhiệm chi trả các khoản chi phí về tiền công thợ sửa chữa khoảng 30.000.000 đồng, tiền vật tư khoảng 20.000.000 đồng, tổng cộng khoảng 50.000.000 đồng do hành vi xây dựng không đảm bảo an toàn cho nhà liền kề. Đồng thời cam kết đảm bảo xây dựng an toàn không ảnh hưởng đến tài sản của bà H.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu bà Nguyễn E có nghĩa vụ bồi thường số tiền khoảng 50.000.000 đồng do hành vi xây dựng không đảm bảo an toàn cho nhà liền kề. Đồng thời cam kết đảm bảo xây dựng an toàn không ảnh hưởng đến tài sản của bà H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc bà Võ Thị H1 bồi thường thiệt hại cho bà Hằng số tiền 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh Nguyễn Tấn T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Ngày 26/11/2023 bị đơn bà Võ Thị H1 khởi công xây dựng nhà, đến ngày 04/3/2024 mới có giấy phép xây dựng; việc bà H1 xây dựng nhà không đảm bảo nên làm cho tường nhà bà H bị nứt. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, buộc bà H1 bồi thường thiệt hại cho bà Hằng số tiền 50.000.000 đồng.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/04/2025 thể hiện nhà bà Nguyễn Thị Thu H có 18 vết nứt nhưng bà H không có chứng cứ chứng minh các vết nứt này là có trước hay sau ngày bà Võ Thị H1 xây dựng nhà của bà H1; trong khi đó bà H1 không thừa nhận các vết nứt này do bà H1 xây dựng nhà của bà H1 gây ra mà bà H1 cho rằng các vết nứt này là có trước khi bà H1 xây dựng nhà của bà H1. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu bà H nộp chi phí tố tụng để tiến hành giám định nguyên nhân gây ra các vết nứt nhưng bà H không nộp chi phí tố tụng. Theo Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự thì bà H phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nhưng bà H không chứng minh được các vết nứt tường nhà của bà H là do bà H1 xây dựng nhà gây ra. Do đó, kháng cáo của bà H là không có cơ sở chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về sự vắng mặt đương sự: Bị đơn bà Võ Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn E có đơn xin giải quyết vắng mặt. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Bà Nguyễn Thị Thu H cho rằng do bà Võ Thị H1 xây dựng nhà đã làm cho nhà bà H bị nứt nên yêu cầu bà H1 bồi thường chi phí bà H sửa chữa nhà với số tiền 50.000.000 đồng (gồm tiền công thợ 30.000.000 đồng, tiền vật tư 20.000.000 đồng). Bà H1 không thừa nhận nhà bà H bị nứt là bà H1 xây dựng nhà gây ra nên không đồng ý bồi thường.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/04/2025 ghi nhận căn nhà số A của bà H có 18 vết nứt, cụ thể như sau: Vết nứt số 1 có chiều dài 1,55 mét, vết nứt số 2 có chiều dài 0,75 mét, vết nứt số 3 có chiều dài 1,1 mét, vết nứt số 4 có chiều dài 2,1 mét, vết nứt số 5 có chiều dài 1,7 mét, vết nứt số 6 có chiều dài 1,1 mét, vết nứt số 7 có chiều dài 0,9 mét, vết nứt số 8 có chiều dài 1,15 mét, vết nứt số 9 có chiều dài 1,9 mét, vết nứt số 10 có chiều dài 0,7 mét, vết nứt số 11 có chiều dài 0,8 mét, vết nứt số 12 có chiều dài 0,5 mét, vết nứt số 13 được tính vào vết nứt số 16, vết nứt số 14 có chiều dài 1,8 mét, vết nứt số 15 có chiều dài 0,5 mét, vết nứt số 16 có chiều dài 1,8 mét + 1,5 mét + 3,1 mét, vết nứt số 17 có chiều dài 1,7 mét, vết nứt số 18 có chiều dài 2,1 mét.

[3] Ngày 16/7/2024, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định Trưng cầu giám định số: 470/2024/QĐ-TCGD trưng cầu Trung tâm Giám định chất lượng xây dựng - Sở Xây dựng tỉnh V giám định: Nguyên nhân gây ra xuất hiện các vết nứt, nghiêng của căn nhà số A (nhà bà H), xác định thiệt hại thực tế tại thời điểm, tính chi phí để khắc phục thiệt hại; xác định căn nhà số A (nhà bà H1) xây dựng có đúng với bản vẽ và hồ sơ xin phép xây dựng hay không, độ chịu lực của nền, móng căn số 14 (nhà bà H1) có đúng với hồ sơ thiết kế hay không và xác định thiệt hại thực tế tại thời điểm, tính chi phí để khắc phục thiệt hại (BL 470).

Tại Công văn số: 508/GĐCL-XD ngày 24/7/2024 của Trung tâm Giám định chất lượng xây dựng, thuộc Sở Xây dựng tỉnh V có ý kiến: Trung tâm không có đủ cơ sở xác định thiệt hại thực tế tại thời điểm và tính chi phí để khắc phục thiệt hại căn nhà số A (nhà bà H). Trung tâm sẽ thực hiện kiểm định chất lượng hiện trạng căn nhà số A (nhà bà H) gồm các công việc đo kích thước hiện trạng mặt bằng, vẽ mặt cắt ghi nhận kích thước hình học các cấu kiện chính, đào móng kiểm tra kích thước hình học móng, khoan lấy lõi bê tông móng xác định cường độ, xác định độ nghiêng cột, lên dốc nền, đo vết nứt, đánh giá hiện trạng mặt ngoài, đánh giá mức độ nguy hiểm của công trình, xác định % giá trị còn lại căn nhà tại thời điểm kiểm định, chụp ảnh hiện trạng. Hiện trạng căn nhà số A (nhà bà H1) đang trong quá trình thi công xây dựng (phần thô tầng trệt, đã đổ bê tông cột lầu 1, xây tường bao che lầu 1) và qua xem xét hồ sơ xin phép xây dựng. Trung tâm nhận thấy bộ phận, cấu kiện căn nhà bị che khuất (phần móng cọc) nên việc kiểm tra xem xây dựng có đúng với bản vẽ và hồ sơ xin phép xây dựng đối với bộ phận, cấu kiện căn nhà bị che khuất là không thể đào để kiểm tra kích thước hình học, tiết diện và chiều dài của tất cả các tim cọc bê tông cốt thép. Trong hồ sơ xin phép xây dựng căn nhà số A (nhà bà H1), không có thể hiện sức chịu tải cọc trong bản vẽ nên không xác định được độ chịu lực của nền móng có đúng với hồ sơ thiết kế hay không. Từ đó, đối với căn nhà số A (nhà bà H1), Trung tâm sẽ thực hiện kiểm định chất lượng hiện trạng, gồm: đo kiểm tra kích thước hiện trạng mặt bằng, ghi nhận một số kích thước hình học cấu kiện chính phần thân tại thời điểm khảo sát; đào móng kiểm tra kích thước hình học móng; khoan lấy lõi cấu kiện bê tông móng xác định cường độ; đo vồng nghiêng sàn, đo nghiêng cột và khảo sát hiện trạng mặt ngoài của toàn bộ công trình, tính toán tải trọng tại thời điểm hiện trạng truyền lên hệ móng (móng theo hồ sơ xin phép xây dựng nếu Trung tâm được cung cấp bản vẽ hoàn công thi công cọc trong đó thể hiện sức chịu tải của cọc bê tông cốt thép). Trung tâm cần thực hiện tư vấn kiểm định chất lượng hiện trạng công trình cả hai căn nhà (căn nhà số A và căn nhà số A), có tên công việc được thể hiện trong dự toán chi phí tư vấn kiểm định chất lượng hiện trạng công trình xây dựng kèm theo, để từ đó đánh giá, phân tích nguyên nhân gây ra nứt, bị nghiêng các cấu kiện của căn nhà số A (nhà bà H) (BL 209).

Theo đó, dự toán kinh phí mà Trung tâm Giám định chất lượng xây dựng, thuộc Sở Xây dựng tỉnh V đưa ra để thực hiện các công việc trên với số tiền 100.777.335 đồng.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo yêu cầu bà H nộp số tiền 100.777.335 đồng để Trung tâm Giám định chất lượng xây dựng, thuộc Sở Xây dựng tỉnh V thực hiện các công việc đã nêu tại Công văn số: 508/GĐCL-XD ngày 24/7/2024 nhưng bà H không đồng ý nộp tiền tạm ứng do chi phí cao, không đủ khả năng nên yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy pháp luật và không đồng ý giám định (BL 53).

[5] Ngày 28/11/2025, Tòa án cấp sơ thẩm có Văn bản số 579/TANDKV1 ngày 28/11/2025 gửi UBND phường L yêu cầu cung cấp thông tin về niên hạn sử dụng; giá trị sử dụng còn lại và việc tháo dỡ phần gác nhà của bà H1 có ảnh hưởng đến cột, vách, thiệt hại, hư hỏng nhà liền kề hay không (BL 243). Tại văn bản số: 621/UBND-KT ngày 11/3/2026, UBND phường L có ý kiến như sau: Ủy ban nhân dân không có chuyên môn và chức năng thẩm định chất lượng, kết cấu và giá trị công trình, việc

này do cơ quan chuyên môn có năng lực thực hiện. Theo quy định của Bộ X về thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình thì nhà cấp 4 có thời hạn không quá 25 năm. Trường hợp trong thời gian sử dụng có cải tạo, sửa chữa nhà thì tùy theo hiện trạng, lập hồ sơ kiểm định xác định giá trị sử dụng còn lại. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T xác định căn nhà số A của bà H được xây dựng từ năm 1990 đến nay (tháng 4/2026) là 36 năm không có sửa chữa, cải tạo gì, chỉ sơn tường lại nên có thể xác định căn nhà của bà H đã hết thời hạn sử dụng.

[6] Bà H yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa nhà với số tiền 50.000.000 đồng nhưng bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H cũng thừa nhận số tiền 50.000.000 đồng mà bà H yêu cầu bà H1 bồi thường, số tiền này bà H chỉ ước tính, trên thực tế bà H chưa thực hiện việc sửa chữa nhà.

[7] Tại khoản 1 Điều 584 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Người nào có hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác mà gây thiệt hại thì phải bồi thường, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác”* Tại khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số: 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng quy định về căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 584 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“1. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 584 của Bộ luật Dân sự năm 2015 khi có đầy đủ các yếu tố sau đây: (1) Có hành vi xâm phạm; (2) Có thiệt hại xảy ra; (3) Có mối quan hệ nhân quả giữa thiệt hại xảy ra và hành vi xâm phạm. Thiệt hại xảy ra phải là kết quả tất yếu của hành vi vi phạm và ngược lại hành vi xâm phạm là nguyên nhân gây ra thiệt hại”*.

[8] Từ những chứng cứ và quy định trên của pháp luật [2], [3], [4], [5], [6], [7], Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở xác định các vết nứt của nhà bà H là do bà H1 xây dựng nhà của bà H1 gây ra. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của bà H là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận.

[10] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0007837 ngày 23/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2026/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 584 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số: 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu bà Võ Thị H1 bồi thường cho bà H chi phí sửa chữa nhà với số tiền 50.000.000 đồng (gồm tiền công thợ 30.000.000 đồng, tiền vật tư 20.000.000 đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0007837 ngày 23/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 8, 34, 36, 71 và 72 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 1 – Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Hùng