TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: **03**/2025/DS-ST
Ngày 21/7/2025
V/v "*Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Danh Phạm Ngọc Khánh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Thành Thái**
2. Ông **Hà Ứng Cương**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Kiều Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 – An Giang

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – An Giang tham gia phiên tòa***: Ông **Nguyễn Thế Nam** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 260/2021/TLST-DS ngày 01/12/2021 về việc *"Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2025/QĐXX-ST, ngày 09 tháng 5 năm 2025, quyết định hoãn phiên toà số 45/2025/QĐST-DS ngày 28/5/2025, quyết định hoãn phiên toà số 57/2025/QĐST-DS ngày 19/6/2025, thông báo mở lại phiên toà số 01/2025/TB-TA ngày 08/7/2025 giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn: Ông **Trần Duy P**, sinh năm 1983

Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: ấp MP, xã B, huyện C, tỉnh K

(Nay là ấp Minh Phong, xã Bình An, tỉnh An Giang)

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Hòa T**, sinh năm 1989

Địa chỉ: ấp MP, xã B, huyện C, tỉnh K.

(Nay là ấp Mp, xã B, tỉnh A)

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Hoà Thuận:

Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1991

Địa chỉ: ấp MP, xã B, huyện C, tỉnh K

(Nay là ấp Mp, xã B, tỉnh A)

Theo văn bản uỷ quyền ngày 18/01/2022

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1991

Bà **Nguyễn Thị Mỹ X**, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: ấp MP, xã B, huyện C, tỉnh K

(Nay là ấp Mp, xã B, tỉnh A)

- Người làm chứng: Ông **Nguyễn Văn C**, ông **Nguyễn Văn U**

(Ông P, bà V có mặt tại phiên toà, ông T vắng mặt, ông M được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt, bà X có đơn xin vắng mặt, ông Còn, ông Út có yêu cầu vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án đồng nguyên đơn ông Trần Duy P, bà Nguyễn Thị V trình bày:***

Vào khoản đầu năm 2013, vợ chồng ông P, bà V có chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn U 01 căn nhà cấp 4 gắn liền với đất có diện tích là 99,7m^2 tọa lạc tại tổ 9, ấp MP, xã B, huyện C, tỉnh K theo giấy chứng nhận QSD đất số BU 899574 được UBND huyện Châu Thành cấp cho ông P, bà V đứng tên vào ngày 17/8/2015, giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Căn nhà trên đất là căn nhà cấp 4, tường xây, nền lót gạch bông, lợp mái tol.

Căn nhà này được ông Út xây dựng từ cuối năm 2012, sau khi vừa xây dựng xong thì ông Út đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà V; ông Út chưa sử dụng căn nhà trên, căn nhà được xây dựng trên phần đất được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất nêu trên.

Năm 2018 ông P, bà V có sửa chữa và nới rộng (xây thêm nhà bếp), sau đó đến tháng 3/2021 ông P, bà V tiếp tục xây nới rộng ra (xây nhà tắm và toilet). Hiện trạng nhà ông P, bà V sau khi sửa chữa và nới rộng ra vẫn bình thường, không xảy ra hiện tượng rạn nứt hay sụp lún.

Đến tháng 4/2021 gia đình ông Nguyễn Hòa T là nhà giáp ranh với nhà ông P, bà V tiến hành xây dựng nhà, trong quá trình đào đất nền móng, ép cừ bê tông gia cố nền móng mà không báo trước cho ông P, bà V biết. Đồng thời khi xây dựng thì không chừa khoảng hở an toàn và ông P, bà V có báo với ông M, bà X biết nhưng ông M, bà X là thầu xây dựng vẫn mặc nhiên thi công, đồng thời nói ông T là chủ

của công trình, hiện ông T đang ở Sài Gòn còn ông M và bà X chỉ có trách nhiệm thi công nhà cho ông T

Đến ngày 28/4/2021 thì nhà ông P, và Vẹn xảy ra sự cố là tường bị rạn nứt, xé tường, sụp lún. Ông P, bà V xác nhận căn nhà ông bà bị nứt tường, nền bị nứt nhiều chỗ, phần công trình phụ không bị nứt tường, mái lợp bị tách đòn tay, căn nhà cũng bị nghiêng mái nhà. Ông P, bà V đã yêu cầu ông T và ông M, bà X tìm cách giải quyết thương lượng nhưng phía ông T, ông M, bà X không hợp tác.

Đến đầu tháng 12/2021 thì gia đình ông P, bà V đã dọn ra ngoài ở trọ vì sợ căn nhà bị sập và nguy hiểm đến tính mạng cho gia đình ông bà và hiện nay gia đình ông P, bà V vẫn đang ở nhà trọ.

Do đó ông Trần Duy P và bà Nguyễn Thị V đã yêu cầu chính quyền địa phương hoà giải nhưng không thành nên ông bà khởi kiện ra Tòa án.

Tại đơn khởi kiện ông P, bà V yêu cầu giải quyết: Buộc ông Nguyễn Hòa T phải bồi thường thiệt hại tài sản cho ông P, bà V với tổng số tiền là 481.739.000 đồng theo dự toán mà nhà thầu chiết tính.

Sau khi Toà án trưng cầu cơ quan giám định thiệt hại căn nhà thì Trung tâm kiểm định và dịch vụ xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh Kiên Giang đã ra Báo cáo số 10/KQKS-TTKĐ ngày 21/4/2023 về kết quả xác định nguyên nhân gây ra thiệt hại và chi phí sửa chữa thiệt hại công trình thì ông P, bà V thống nhất với kết quả nêu trên, không yêu cầu giám định lại.

Ngày 10/3/2025 ông P, bà V sửa đổi yêu cầu khởi kiện: Buộc ông Nguyễn Hòa T phải bồi thường thiệt hại tài sản cho ông P, bà V với tổng số tiền là 98.523.320 đồng theo như Báo cáo số 10/KQKS-TTKĐ ngày 21/4/2023 về kết quả xác định nguyên nhân gây ra thiệt hại và chi phí sửa chữa thiệt hại công trình của Trung tâm kiểm định và dịch vụ xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh Kiên Giang. Ông P, bà V chỉ yêu cầu ông T có trách nhiệm bồi thường, không yêu cầu ông M, bà X bồi thường; ngoài ra ông bà không yêu cầu gì thêm.

**** Bị đơn ông Nguyễn Hoà T vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án ông T trình bày:***

Phần đất ông T xây dựng nhà liền kề với vợ chồng ông P là do ông mua lại của người khác khoảng 3, 4 năm ông mới tiến hành xây dựng nhà để ở. Trước khi xây dựng ông có đến hỏi thì chính quyền địa phương cho biết đây là khu vực xây tự do không cần phải xin phép xây dựng. Công trình của ông xây dựng nhà có chiều ngang là 05 mét, chiều dài ông không nhớ. Ông là chủ phần đất và căn nhà, còn người trực tiếp xây dựng công trình là em của ông tên là Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Mỹ X.

Công trình nhà của ông được xây dựng theo bản vẽ là nhà cấp 4 và làm bằng thủ công chứ không sử dụng máy móc như trộn hồ, làm nền móng….Công nhân chỉ khoảng 3 đến 5 người. Do đất ở bị lún nên nền nhà của ông được đổ bê tông vỉ, không có dặm cừ móng…. Từ khi ông bắt đầu thi công cho đến khi công trình của ông đã đổ xong nền thì phía ông P qua nói rằng công trình xây dựng bên ông làm ảnh hưởng, sụp lún nhà ông P. Khi ông P qua nói thì chỉ có vợ chồng ông M, bà V ở công trình, còn riêng ông T thì ở Sài Gòn không về được do dịch bệnh kéo dài cho đến khi nhận được thông báo của Toà án thì ông mới về. Trong quá trình ông P gây khó khăn thì có ông M là người trực tiếp giải quyết vấn đề với ông P.

Ông chỉ nghe ông M nói lại là nhà bị nứt tường và có nghe ông M nói lúc đầu ông P kêu ông M qua sửa chữa khắc phục nhưng do ông M chưa sắp xếp được thời gian qua sửa thì ông P đổi ý và khởi kiện.

Từ khi xảy ra tranh chấp thì phía ông T đã ngưng không xây dựng nữa. Khoản tiền mà ông P yêu cầu bồi thường là không hợp lý nên ông không đồng ý bồi thường. Do nhà của ông P là nhà cũ, trước khi công trình của ông được xây dựng thì ông đã thấy tường nhà ông P đã bị hở, tường có vết nứt nhưng ông không nói vì nghĩ công trình bên ông không sử dụng máy móc sẽ không bị ảnh hưởng gì đến nhà ông P.

Hiện tại, ông không xác định được nguyên nhân gây thiệt hại cho bên ông P có phải là bên ông hay không nên ông đồng ý cho cơ quan chuyên môn giám định và xác định nguyên nhân gây thiệt hại.

Ông T thống nhất sau khi có kết luận xác định bên ông gây thiệt hại thì ông tự chịu trách nhiệm bồi thường cho phía ông P, còn ông M và bà X không phải bồi thường.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M (đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Hoà T, bà Nguyễn Thị Mỹ X vắng mặt nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án ông M, bà X trình bày:***

Khi vợ chồng ông xây dựng công trình nhà cho ông T thì vợ chồng ông không sử dụng máy móc mà chỉ làm thủ công, công nhân làm công trình với vợ chồng ông còn có 04 người khác. Công trình được xây dựng theo bản vẽ cụ thể. Diện tích xây dựng nhà cho ông T có chiều ngang 05 mét, chiều dài 15,5 mét. Vợ chồng ông là người trực tiếp xây dựng và coi công trình. Trong quá trình xây dựng nhà cho ông T thì bà X có phát hiện nhà ông P bị nứt tường và lún nền. Bà X có nói với bà V thì bà V nói rằng do mua lại nhà cũ nên chỉ sơn sửa lát gạch lại. Thời điểm bà X nói là thợ đang sửa nhà cho ông P sắp xong, còn bên phía ông T thì chỉ mới cúng khởi công.

Vợ chồng ông M, bà X thừa nhận là công trình xây dựng nhà của ông T cũng có ảnh hưởng phần nào đến nhà ông P, bà V nhưng thiệt không đáng kể nên việc ông P, bà V yêu cầu bồi thường số tiền 481.739.000 đồng là không hợp lý. Vợ chồng ông M, bà X không đồng ý theo yêu cầu của vợ chồng ông P, bà V. Vợ chồng ông đồng ý cho cơ quan chuyên môn giám định và xác định nguyên nhân gây thiệt hại, sau khi có kết luận xác định bên ông T gây thiệt hại thì ông T sẽ chịu trách nhiệm bồi thường cho phía ông P, bà V.

**** Người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 07/5/2025 ông Nguyễn Văn U trình bày:***

Vào khoảng tháng 8 – tháng 9/2012 ông có xây dựng 04 căn nhà liền kề toạ lạc tại ấp MP, xã B, huyện C, tỉnh K; đến khoảng đầu năm 2013 thì xây dựng xong (thời gian xây dựng khoảng 04 tháng) thì ông bán lại 01 căn nhà (căn đầu tiên trong dãy 04 căn) cho vợ chồng ông P, bà V với giá 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng).

Ông không trực tiếp xây dựng căn nhà mà thuê thợ xây dựng theo yêu cầu của ông, căn nhà cấp 4 nền móng xây gạch, đổ đà bê tông, mái tol, vách tường 10cm, nhà gồm 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 01 bếp và nhà vệ sinh. Nhà được xây dựng kiên cố và vừa xây dựng xong là ông bán lại cho vợ chồng ông P, bà V đầu năm 2013.

Vợ chồng ông P, bà V mua nhà và sử dụng nhà do ông bán từ đầu năm 2013 đến khi nào sửa chữa thì ông không biết. Ông cũng không biết sự việc tranh chấp giữa vợ chồng ông P, bà V với ông T.

**** Người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 07/5/2025 ông Nguyễn Văn C trình bày:***

Vào khoảng tháng 3 năm 2021 ông có nhận xây dựng và nới rộng căn nhà cho ông Trần Duy P, bà Nguyễn Thị V, căn nhà toạ lạc tại tổ 9, ấp MP, xã B, huyện C, tỉnh K. Tại thời điểm nhận xây dựng và nới rộng căn nhà cho ông P, bà V thì ông biết căn nhà của ông P, bà V được mua từ chủ cũ (nhưng cụ thể là ai thì ông không biết) cách đó vài năm (ông không biết cụ thể ngày tháng năm nào). Khi ông nhận xây dựng và nới rộng nhà thì tình trạng nhà của ông P, bà V vẫn đang sử dụng tốt nền móng ổn định, không sụp lún tường, không tỳ vết, không vết nứt, mặt tiền căn nhà tuy có bị cũ nhưng vẫn nguyên vẹn. Ông xây dựng và nới rộng thêm gồm: sơn tường, đóng la phông, dán gạch mặt tiền, xây dựng thêm 01 nhà tắm phía sau nhà, cặp tường sau cùng của nhà lớn, việc xây dựng nêu trên không ảnh hưởng gì đến kết cấu căn nhà. Ông xây dựng được khoảng 20 ngày là hoàn thành công trình thì bàn giao lại cho vợ chồng ông P, bà V. Khi xây dựng còn khoảng 2-3 ngày nữa là xong

thì phía nhà ông Nguyễn Hoà thuận bắt đầu cúng động thổ xây dựng căn nhà của ông T cặp bên nhà của ông P. Sau khi ông xây dựng và nới rộng nhà ông P xong thì ông đi làm công trình khác, ông cũng không biết việc ông T xây dựng thi công nhà ông T làm thiệt hại nhà ông P; đến khi ông P khởi kiện ra Toà án thì ông mới hay biết.

Tại phiên tòa:

Đồng nguyên đơn ông Trần Duy P, bà Nguyễn Thị V vẫn giữ nguyên yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Hoà Thuận phải bồi thường thiệt hại tài sản cho ông Trần Duy P và bà Nguyễn Thị V với số tiền là 98.523.320đ (Chín mươi tám triệu năm trăm hai mươi ba ngàn ba trăm hai mươi đồng). Ông P, bà V không yêu cầu vợ chồng ông M, bà X phải bồi thường thiệt hại.

* Ngày 24/11/2022 Tòa án nhân dân thành huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là Toà án nhân dân Khu vực 3 – An Giang) đã ra quyết định trưng cầu giám định số 260/2022/QĐ-TCGĐ đối với Trung tâm kiểm định và dịch vụ xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh Kiên Giang theo yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V, Trung tâm kiểm định và dịch vụ xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh Kiên Giang đã ra Báo cáo số 10/KQKS-TTKĐ ngày 21/4/2023 về kết quả xác định nguyên nhân gây ra thiệt hại và chi phí sửa chữa thiệt hại công trình, kết luận như sau:

Nguyên nhân gây hư hỏng: *Theo hiện trạng giữa hai nhà không có khoảng hở, nhà ông Nguyễn Hoà Thuận thi công xây dựng gồm một trệt, móng băng trên nền đất tự nhiên, nền nhà ông Nguyễn Hoà Thuận cao hơn nền nhà ông Nguyễn Duy Phương là + 1m và sát vách nhà ông Nguyễn Duy Phương, nên đã ảnh hưởng trực tiếp đến ổn định nền nhà của ông Nguyễn Duy Phương gây ra những hiện tượng như tường xây bị nứt, phần nền xảy ra hiện tượng lún lệch, tường, cột trục A bị nghiêng, phần xà gồ mái bị tách ra khỏi trục A, trần nhựa phía trục A bị sụp, rơi, tường trục 1, 2, 4, 5 bị nứt gãy nghiêm trọng.*

Mức độ hư hỏng nhà*: Nền nhà bị nứt, lún chênh lệch chỗ lớn nhất 12cm, Tường trục A, trục 1, trục 2, trục 4, trục 5 bị nứt ngang, dọc xiên và nứt tiếp giáp với cột, có bề rộng vết nứt 3mm – 3cm tường hư hỏng nặng. Xà gồ mái tol bị tách ra khỏi tường, trần nhà bị sụp phía trục A; cột ốp gạch thẻ bị nứt ngang, tiếp giáp với tường, có bề rộng từ 4mm đến 2cm.*

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 3 – An Giang phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:***

Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử cơ bản đúng pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là đúng

quy định pháp luật. Tuy nhiên về thời hạn chuẩn bị xét xử thì chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 203 BLTTDS.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều: 584, 585, 588, 589, 605 Bộ luật dân sự năm 2015; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Duy P, bà Nguyễn Thị V buộc ông Nguyễn Hoà Thuận phải bồi thường cho vợ chồng ông P, bà V với số tiền tổng cộng là 98.523.320đ (Chín mươi tám triệu năm trăm hai mươi ba ngàn ba trăm hai mươi đồng). Về án phí, lệ phí: Buộc ông Nguyễn Hoà Thuận phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật và nghị án, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Hoà Thuận vắng mặt nhưng có văn bản uỷ quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ X có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với người làm chứng ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn C vắng mặt tại phiên tòa, nhưng ông Út, ông Còn đã có lời khai trong hồ sơ nên việc vắng mặt của người làm chứng không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, vì vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người làm chứng theo quy định tại Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Duy P, bà Nguyễn Thị V yêu cầu ông Nguyễn Hoà Thuận phải có trách nhiệm bồi thường số tiền sửa chữa nhà là 98.523.320đ (Chín mươi tám triệu năm trăm hai mươi ba ngàn ba trăm hai mươi đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy: Qua các chứng cứ, tài liệu mà nguyên đơn cung cấp gồm những hình ảnh thể hiện căn nhà bị nứt tường được chụp năm 2021 và Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng ngày 28/02/2023 cùng với những hình ảnh ghi nhận vào ngày 28/02/2023 thì thực tế căn nhà của ông P toạ lạc tại ấp MP, xã B, huyện C, tỉnh K cũ *(nay là ấp Mp, xã B, tỉnh A)* có bị thiệt hại gồm: Nền nhà bị nứt, lún chênh lệch chỗ lớn nhất 12cm; tường trục A, trục 1, trục 2, trục 4, trục 5 bị nứt ngang, dọc, xiên và nứt tiếp giáp với cột, có bề rộng vết nứt 3mm-3cm tường hư hỏng nặng; xà gồ

mái tol bị tách ra khỏi tường, trần nhà bị sụp phía trục A; cột ốp gạch thẻ bị nứt ngang, tiếp giáp với tường, có bề rộng từ 4mm đến 2cm.

Đồng thời căn cứ vào Báo cáo số 10/KQKS-TTKĐ ngày 21/4/2023 về kết quả xác định nguyên nhân gây ra thiệt hại và chi phí sửa chữa thiệt hại công trình của Trung tâm kiểm định và dịch vụ xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh Kiên Giang, kết luận:

Theo hiện trạng giữa hai nhà không có khoảng hở, nhà ông Nguyễn Hoà Thuận thi công xây dựng gồm một trệt, móng băng trên nền đất tự nhiên, nền nhà ông Nguyễn Hoà Thuận cao hơn nền nhà ông Nguyễn Duy Phương là + 1m và sát vách nhà ông Nguyễn Duy Phương, nên đã ảnh hưởng trực tiếp đến ổn định nền nhà của ông Nguyễn Duy Phương gây ra những hiện tượng như tường xây bị nứt, phần nền xảy ra hiện tượng lún lệch, tường, cột trục A bị nghiêng, phần xà gồ mái bị tách ra khỏi trục A, trần nhựa phía trục A bị sụp, rơi, tường trục 1, 2, 4, 5 bị nứt gãy nghiêm trọng.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án ông M đại diện theo uỷ quyền của ông T cũng thừa nhận là công trình xây dựng nhà của ông T cũng có ảnh hưởng phần nào đến nhà ông P, bà V nhưng cho rằng thiệt hại không đáng kể. Bên cạnh đó lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn C có trong hồ sơ thể hiện: *vào tháng 3/2021 Khi ông Còn nhận xây dựng và nới rộng nhà ông P, bà V thì tình trạng nhà của ông P, bà V vẫn đang sử dụng tốt nền móng ổn định, không sụp lún tường, không tỳ vết, không vết nứt, mặt tiền căn nhà tuy có bị cũ nhưng vẫn nguyên vẹn.*

Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông P, bà V đối với ông T về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do xây dựng công trình, nhà ở liền kề gây thiệt hại.

Theo Báo cáo số 10/KQKS-TTKĐ ngày 21/4/2023 về kết quả xác định nguyên nhân gây ra thiệt hại và chi phí sửa chữa thiệt hại công trình của Trung tâm kiểm định và dịch vụ xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh Kiên Giang thì công trình nhà ở của vợ chồng ông Trần Duy P, bà Nguyễn Thị V phải có biện pháp khắc phục như sau:

- Các vết nứt tiếp giáp giữa tường với tường có bề rộng lớn hơn 0,2mm và nhỏ hơn 4mm: đục lớp vữa mở rộng vết nứt ra 5cm, bơm keo Sikader vào các vết nứt, sau đó trát lại bằng vữa xi măng mác 75 rồi bả ma tín và sơn mới lại toàn bộ mảng tường đó.

- Các vết nứt trên tường có bề rộng lớn hơn 1mm và nhỏ hơn hoặc bằng 4mm, được xử lý đục lớp vữa mở rộng vết nứt ra mỗi bên 20cm, cố định lưới mắt cáo lên vị trí vừa xử lý bằng đinh thép , tấm lưới có chiều rộng là 40cm, chiều dài bằng

chiều dài vết nứt, sau đó trét hồ dầu để liên kết với tường cũ, tô trát lại bằng vữa xi măng mác 75, rồi bả ma tíc và sơn mới lại đoạn tường đó (vị trí 15)

- Tường trục A đoạn từ trục 5 đến trục 6 nứt tiếp giáp có bề rộng từ 5mm đến 1 cm tháo dỡ tường 1 đoạn 30cm từ trục 5 ra sau đó xây mới, bả matic rồi sơn mới đoạn tường đó (vị trí 16)

- Các vết nứt trên tường trục 5 có bề rộng lớn hơn 5mm và nhỏ hơn hoặc bằng 2cm phá dỡ 1 phần tường bị nứt từ trụ B ra một đoạn 80cm sau đó xây mới, bả matic rồi sơn mới đoạn tường đó (vị trí 14)

- Riêng tại vị trí 16 tường trục A đoạn 5 – 6: phá bỏ một đoạn tường rộng 0.3m (tính từ cột trục 5-A), cào từ nền lên mái, sau đó xây mới, tô trát, dán gạch. Tại vị trí 14: phá bỏ một đoạn tường rộng 80cm, tính từ tường trục B hướng sang trục A, cao 2.2m tính từ nền, sau đó xây mới, tô trát, bả ma tíc và sơn mới lại đoạn tường đó.

- Các vết nứt tại nơi tiếp giáp tường và cột (nứt hai mặt): xử lý đục mở rộng vết nứt ra 5cm, khoan cấy thép câu vào cột và tường khoảng cách các lỗ khoan dọc

- Các tường hư hỏng nặng được phá dỡ xây mới, bả matic rồi sơn mới đoạn tường đó (Tường trục 1, trục A-1,2; trục 2; trục A -2,3; trục A-3,4; trục 4)

- Nền nhà bị lún nứt: tháo dỡ gạch lát nền và lát lại gạch mới.

- Phần trần nhà được tháo dỡ và lắp lại thay mới 30% diện tích.

- Các cửa đi, cửa sổ được tháo dỡ, hiệu chỉnh và lắp lại (sử dụng vật liệu cũ)

+ Để phá dỡ và xây mới các Tường trục 1, trục A-1,2; trục 2; trục A -2,3; trục A-3,4; trục 4 cần tháo dỡ mái và vì kèo, trần, sau khi xây mới các cột và đoạn tường xong phần vì kèo và trần được lắp lại. Riêng phần mái được thay mới 30% và sử dụng lại 70% vật liệu cũ.

+ Các cửa đi, cửa sổ, lanh tô; các tầm trần nhựa được sử dụng lại.

Tổng chi phí sửa chữa thiệt hại nhà của ông Trần Duy P là 98.523.320đ (Chín mươi tám triệu năm trăm hai mươi ba ngàn ba trăm hai mươi đồng).

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy ông T là chủ sở hữu của công trình liền kề căn nhà ông P, bà V và việc xây dựng công trình nhà ông T có gây thiệt hại đến căn nhà của ông P, bà V nên Hội đồng xét xử thống nhất buộc ông T phải có trách nhiệm bồi thường cho ông P, bà V với tổng số tiền 98.523.320đ (Chín mươi tám triệu năm trăm hai mươi ba ngàn ba trăm hai mươi đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 584, Điều 585, Điều 588, Điều 589, Điều 605 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí giám định:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Duy P, bà Nguyễn Thị V được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Hoà T phải chịu chi phí giám định, nhưng trong

quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông P, bà V đã nộp tạm ứng chi phí trưng cầu giám định là 15.515.745đ (Mười lăm triệu năm trăm mười lăm ngàn bảy trăm bốn mươi lăm đồng) theo Hoá đơn số 00000055 ngày 06/3/2025 của Trung tâm kiểm định và dịch vụ xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh Kiên Giang nên ông T phải có trách nhiệm trả lại cho ông P, bà V số tiền 15.515.745đ (Mười lăm triệu năm trăm mười lăm ngàn bảy trăm bốn mươi lăm đồng).

Xét quan điểm của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Duy P, bà Nguyễn Thị V được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Hoà Thuận phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật là 4.926.166đ (Bốn triệu chín trăm hai mươi sáu ngàn một trăm sáu mươi sáu đồng).

Nguyên đơn ông P, bà V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là **11.634.000đ (Mười một triệu sáu trăm ba mươi bốn ngàn đồng)** theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000869 19/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (cũ) và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000889 ngày 03/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (cũ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 161, khoản 1 Điều 162, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 584, Điều 585, Điều 588, 589 Điều 605 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Trần Duy P, bà Nguyễn Thị V đối với bị đơn ông Nguyễn Hoà T.

Buộc ông Nguyễn Hoà T phải có trách nhiệm bồi thường cho ông Trần Duy P, bà Nguyễn Thị V số tiền sửa chữa nhà ở là 98.523.320đ (Chín mươi tám triệu năm trăm hai mươi ba ngàn ba trăm hai mươi đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Trần Duy P, bà Nguyễn Thị V cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng ông Nguyễn Hoà T 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.

2. Về chi phí giám định:

Buộc ông Nguyễn Hoà T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Duy P, bà Nguyễn Thị V số tiền 15.515.745đ (Mười lăm triệu năm trăm mười lăm ngàn bảy trăm bốn mươi lăm đồng) chi phí giám định.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoà T phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật là 4.926.166đ (Bốn triệu chín trăm hai mươi sáu ngàn một trăm sáu mươi sáu đồng).

Ông Trần Duy P và bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 11.634.000đ (Mười một triệu sáu trăm ba mươi bốn ngàn đồng) theo: Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000869 ngày 19/11/2021 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000889 ngày 03/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh An Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 các Điều 6, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND Khu Vực 3 – An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Danh Phạm Ngọc Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hà Ứng Cương **Nguyễn Thành Thái** **Danh Phạm Ngọc Khánh**